

COMUNE DI CERVETERI
(Città Metropolitana di Roma Capitale)

VARIANTE SPECIALE PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO ABUSIVO DI CAMPO DI MARE

(Art. 4 della L.R. Lazio n. 28/1980 e s.m.i. finalizzata all'attuazione immediata ai sensi dell'art. 9 della L.R. 28/1980 e s.m.i.)



Sindaco: Arch. Elena Gubetti

Responsabile Area 4 - Assetto, Uso e Sviluppo del Territorio:

Ing. Manuela Lasio

RELAZIONE TEECNICO ILLUSTRATIVA

Marzo 2026

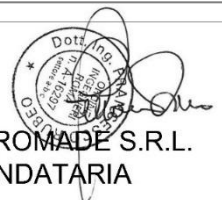
Elaborato modificato a seguito del recepimento del Documento di Scoping (COMUNE DI CERVETERI Protocollo Arrivo N. 20712/2023 del 18-04-2023) e della redazione del Rapporto Ambientale della Valutazione Ambientale Strategica

rubio
francesco
Ingegnere
20.04.2026
17:01:43
GMT+02:00

Progettisti incaricati:



EUROMADE S.R.L.
MANDATARIA



Sommario

0.	Il recupero urbanistico del Nucleo Abusivo di Campo di Mare.....	3
1.	Inquadramento: l'area di Campo di Mare nel territorio Cerite	6
2.	Il Quadro Pianificatorio Attuale	8
2.1	La pianificazione regionale e provinciale.....	8
2.1.1	Il Piano Territoriale Provinciale Generale di Roma e provincia (PTPG)	8
2.1.2	Il Piano Territoriale Paesistico della Regione Lazio (PTPR)	15
2.1.3	Il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI).....	18
2.2	La pianificazione comunale	20
2.2.1	Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Cerveteri (PRG vigente)	20
2.2.2	Il Piano Regolatore Generale adottato in itinere del Comune di Cerveteri (PRG in itinere)	23
2.2.3	Il Piano di Utilizzazione degli Arenili (PUA).....	28
2.3	Le tappe dell'attuazione del PP di Campo di Mare	30
2.3.1	Le iniziative e i progetti degli ultimi anni.....	32
2.3.2	La Perimetrazione del nucleo edilizio abusivo del comprensorio di Campo di Mare	32
2.3.3	Il Progetto esecutivo "Riqualificazione e valorizzazione del Lungomare dei Navigatori Etruschi"	34
3.	Le tematiche Ambientali	38
3.1	Le caratteristiche ambientali della fascia costiera di Cerveteri.....	38
3.2	Gli aspetti di Geologia e idrogeologia.....	40
3.3	L'oasi di Torre Flavia	40
4.	Tematiche Sociali Ed Economiche.....	44
4.1	La struttura demografica e la distribuzione della popolazione residente.....	44
4.2	La composizione sociale di Campo di Mare.....	47
5.	Tematiche Insediative e Relazionali	52
5.1	Lo sviluppo della struttura insediativa costiera.....	53
5.2	Il sistema insediativo attuale	55
5.3	La Consistenza demografica e edilizia del sistema insediativo di Campo di Mare.....	56
5.4	L'armatura urbana: il sistema infrastrutturale a servizio del territorio	58
5.5	Il sistema dei servizi e degli spazi pubblici esistenti teorici.....	61

6.	Tematiche di Fattibilità Giuridico-Amministrativa	66
6.1	Problematiche e legittimità urbanistica	66
6.1.1	Ricostruzione storica della vicenda urbanistica di Campo di Mare (1960-2012)	66
6.1.2	Definizione dell'attuale situazione giuridico-amministrativa (2015-OGGI).....	70
6.2	La Variante Speciale di recupero dei Nuclei Abusivi.....	71
6.2.1	Riferimenti Normativi e Contenuti Sintetici della variante Speciale di recupero dei nuclei Abusivi	71
6.2.2	Iter procedurale di costituzione della Variante Speciale di recupero dei Nuclei Abusivi di iniziativa pubblica	71
7.	Il progetto della Variante speciale	73
7.1	Gli obiettivi del medio e lungo periodo	73
7.2	Analisi delle superfici, delle volumetrie aggiuntive e dati urbanistici	74

0. IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO ABUSIVO DI CAMPO DI MARE

La VARIANTE SPECIALE PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO ABUSIVO DI CAMPO DI MARE definisce e regola gli interventi dell'ambito del Nucleo Abusivo di "Campo di Mare", individuato ai sensi dell'art. 1, comma 2, della L.R. n. 28/80 e della relativa Variante Speciale per il recupero, la riqualificazione ed il razionale inserimento territoriale e urbano, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 02/05/1980, n. 28 e s.m.i. e dell'art. 29 della Legge 28/02/1985 n. 47 e s.m.i., nonché delle normative vigenti nazionali e regionali e successive modifiche e integrazioni.

La delimitazione dell'area interessata dal progetto è riportata negli elaborati del Piano e coincide con la perimetrazione del nucleo edilizio abusivo del Comprensorio di "Campo di Mare" adottata con delibera di CC n.1 del 14/01/2016 comprensivo di tutte le aree libere necessarie per il soddisfacimento dei 24 mq/ab degli standard urbanistici richiesti dalla normativa vigente.

La presente variante speciale è stata conseguentemente redatta ai sensi degli artt. 4, 6 e 9 della Legge Regionale 28/1980 e s.m.i. e, pertanto, con il dettaglio di Piano Particolareggiato di cui all'art. 8 della medesima L.R. Lazio n. 28/1980 e s.m.i., al fine di rendere immediatamente attuativa la Variante.

L'area costiera di Cerveteri presenta caratteri complessi e aspetti differenti: alla parte urbanizzata di Campo di Mare, non definita sotto l'aspetto funzionale e fruitivo, si contrappongono lunghi tratti di costa ancora integri con un valore ambientale e storico culturale altissimo non sempre accessibili (basti pensare all'area protetta di Torre Flavia e alle aree di Montetosto a Mare). La riqualificazione del waterfront, intesa come la definizione di una nuova offerta di costa, rappresenta uno degli obiettivi prioritari posti dall'Amministrazione Comunale nel documento programmatico del dicembre 2012 e gli effetti di tale scelta strategica potranno riverberarsi su tutto il territorio comunale termini di integrazione fra le istanze di uno sviluppo insediativo di qualità, quelle di fruizione dell'area costiera per il turismo e il tempo libero e quelle, infine ma non ultime, di conservazione e valorizzazione di particolari aree naturali.

Le scelte progettuali hanno tenuto conto di più fattori:

- un complesso quadro di vincoli sovraordinati che disegna preventivamente le possibili capacità di trasformazione delle aree
- un delicato quadro giuridico amministrativo che si è definito negli ultimi 50 anni la cui risoluzione è stata affidata, con Delibera del C.C. n.1 del 14/01/2016, ad una perimetrazione del nucleo edilizio abusivo del comprensorio di "Campo di Mare" per il quale dovrà però essere redatta una Variante Speciale per il recupero urbanistico dei nuclei edilizi abusivi
- un insediamento esistente che necessita di una definizione sia sotto l'aspetto formale (tipologie e forme) che funzionale (infrastrutture varie e servizi)
- una "offerta di costa" sia in termini di servizi che di fruibilità, sia al livello comunale che dell'area metropolitana romana. In quest'ottica la stessa valorizzazione della percezione visiva diviene fattore di qualità e riconoscibilità del territorio. L'inserimento di specifiche attività legate al tempo libero, all'arte e alla cultura, enfatizza il senso di "riconquista" culturale, storica e funzionale delle fasce costiere.

Il Nuovo PRG prevede, per l'ambito di campo di Mare che alla Variante Speciale per il recupero urbanistico dei nuclei edilizi abusivi si affianchi in futuro un Programma Integrato di Intervento (PrInt) in grado di reperire risorse e mettere in gioco azioni per la riqualificazione dell'area.

Nella redazione del Piano di Recupero si è tenuto conto di una vision complessiva individuando alcuni criteri, anche tenendo conto delle indicazioni dello strumento urbanistico comunale in itinere:

- **ridisegnare una nuova fisionomia complessa e integrata del waterfront armonizzando le parti a carattere urbano di riqualificazione funzionale con le parti a carattere naturalistico e storico, consentendo la fruibilità costiero e marino;
- tener conto dell'opportunità di inserire nuove attrezzature turistiche pubbliche e private, in un sistema integrato di spazi pubblici attrezzati;
- creare forme e condizioni di fruibilità differenziata (ciclopedonale, carrabile, di servizio) del waterfront nel rispetto delle diverse peculiarità delle parti che lo compongono: dal paesaggio urbano a quello naturale;
- valorizzare una "relazione verde" tra costa, ambiente naturale collinare e agricolo interno, riqualificando il sistema dell'accessibilità e dei servizi per il tempo libero e per il turismo;
- ricreare una connessione di continuità con il lungomare di Ladispoli e con l'area costiera a carattere naturalistico di Montetosto a Mare.

La Variante Speciale per il Recupero Urbanistico del Nucleo Abusivo di Campo Di Mare

Elaborati descrittivi e normativi

Relazione Tecnica

Norme Tecniche di Attuazione

Piano particellare

Quadro tecnico economico di massima

Elaborati grafici di analisi e progettuali:

Tav. A.01	Inquadramento territoriale	scala 1:50.000
Tav. A.02	Inquadramento urbanistico: la perimetrazione del nucleo di Campo di Mare	scala 1:25.000
Tav. A.03	Il sistema dei Vincoli e delle aree protette	scala 1:10.000
Tav. A.04	La pianificazione sovraordinata: il PTPR del Lazio e il PTPG della Provincia di Roma	
Tav. A.05	Il PRG vigente e il nucleo abusivo di Campo di Mare	scala 1:10.000
Tav. A.06	Il PRG adottato e il nucleo abusivo di Campo di Mare	scala 1:10.000
Tav. A.07	Il sistema ambientale e del paesaggio	scala 1:10.000
Tav. A.08	Lo Stato di attuale del territorio	scala 1:5.000
Tav. A. 09	Lo sviluppo storico dell'insediamento di Campo di mare	scala 1:5.000
Tav. A.10	L'Analisi del tessuto insediativo: tipologie e altezze dell'edificato	scala 1:5.000
Tav. A.11	Lo stato di diritto delle edificazioni	scala 1:5.000
Tav. A.12.	Lo stato di diritto degli standard urbanistici (su base Catastale)	scala 1:5.000
Tav. A.13	Il sistema delle reti per illuminazione pubblica e rete elettrica	scala 1:5.000
Tav. A.14	Il sistema delle reti per l'approvvigionamento idrico	scala 1:5.000
Tav. A.15	Il sistema delle reti per lo smaltimento delle acque	scala 1:5.000

Elaborati grafici progettuali:

Tav. P.01	Lo schema di assetto	scala 1:10.000
Tav. P.02	Zonizzazione inquadramento generale (su base catastale)	scala 1: 5.000
Tav. P.03	Zonizzazione di dettaglio (su base catastale)	scala 1: 2.000
Tav. P.04	Regole di impianto (su base catastale)	scala 1:2.000
Tav. P.05	Planivolumetrico (su base catastale)	scala 1:5.000
Tav. P.06	Il sistema infrastrutturale	scala 1:2.000
Tav. P.07	L'adeguamento del sistema della rete illuminazione pubblica	scala 1:5.000
Tav. P.08	L'adeguamento del sistema delle reti per l'approvvigionamento idrico	scala 1:5.000
Tav. P.09	L'adeguamento del sistema delle reti per lo smaltimento delle acque	scala 5.000
Tav. P.10	Piano particellare	scala 1:2.000

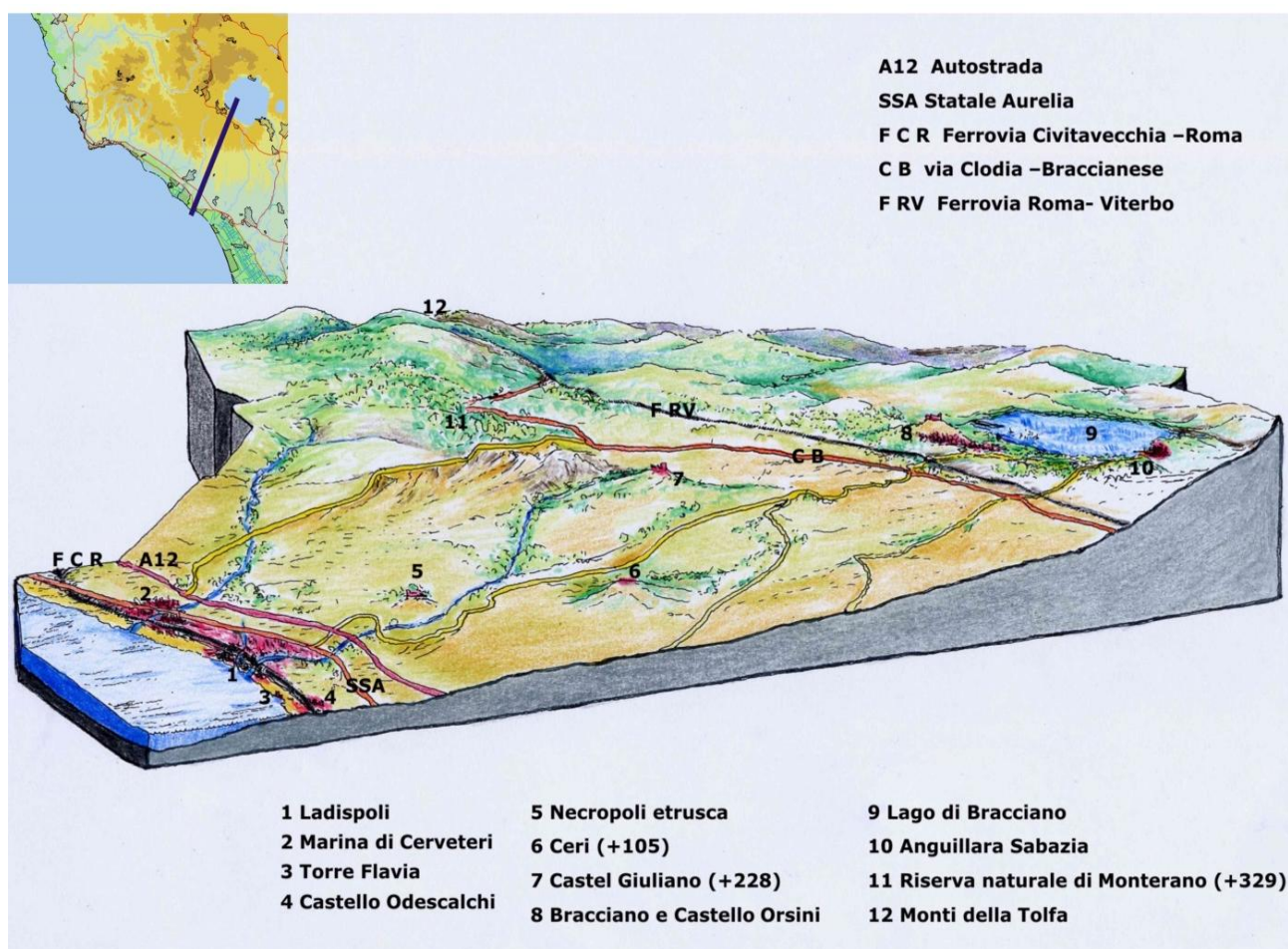
1. INQUADRAMENTO: L'AREA DI CAMPO DI MARE NEL TERRITORIO CERITE

L'area di Campo di Mare si trova nella fascia costiera del territorio del Comune di Cerveteri, nella parte nord dell'area metropolitana romana. Il territorio comunale si estende su una fascia compresa fra la costa tirrenica ed i monti della Tolfa per una superficie di 134 kmq.

Caratterizza, oggi, Cerveteri la forte crescita demografica avvenuta a partire dagli anni Sessanta del Novecento: se al censimento del 1991 risultavamo 20.625 abitanti, al censimento del 2001 erano 26.772 per arrivare al censimento del 2011 con una popolazione di 35.207 abitanti.

La struttura insediativa, anche a seguito della sua rapida formazione è ancora frammentaria con nuclei urbanizzati grandi e piccoli privi di un adeguato sistema infrastrutturale e di adeguate relazioni tra loro. Tuttavia, si sta configurando un policentrismo insediativo che, se adeguatamente "governato", consentirebbe di mantenere un rapporto diretto delle singole unità componenti con l'ambiente naturale entro cui sono immersi i borghi collinari, da una parte, e favorire politiche di conservazione/valorizzazione delle molteplici risorse storiche e ambientali, dall'altra.

Il territorio è caratterizzato da un forte fenomeno di pendolarità dall'area romana e da una struttura produttiva e di servizio, originariamente legata all'agricoltura estensiva, che si è andata via via indebolendo, incapace di trattenere al suo interno livelli occupazionali adeguati. Ne risente ovviamente la coesione di una struttura sociale relativamente giovane e di formazione eterogenea.



La fascia costiera costituisce una realtà territoriale composita, storicamente identificata come preminente nell'Etruria meridionale non sempre proiettata sul mare anche per le difficili condizioni di vivibilità: spesso il mare ha rappresentato un semplice elemento di connessione, un supporto per la mobilità di merci e persone più che un'occasione da valorizzare e sfruttare.

Subito alle spalle della linea di costa si alternano ai complessi collinari, più consolidati, le pianure tirreniche, originariamente occupate in gran parte da paludi e coperte da dense foreste, in parte adibite alla pastorizia ovina transumante e all'allevamento brado di bovini e bufali. Tali caratteristiche sono poi mutate con le bonifiche idrauliche del XIX e XX secolo che hanno portato alla trasformazione fondiaria e al graduale popolamento rurale.

**I fenomeni insediativi sono avvenuti secondo processi prevalentemente di tipo spontaneo che hanno determinato localizzazioni insediative anche di dimensioni demografiche consistenti, molto spesso favorite soltanto dalla vicinanza alla Capitale e dalla presenza di infrastrutture di trasporto e viarie peraltro non concepite, almeno in origine, al loro servizio e solo in seguito adeguate e potenziate attraverso interventi quasi sempre episodici. Sotto il profilo infrastrutturale la zona costiera è caratterizzata, nel suo complesso, da una viabilità sulla fascia tirrenica che oggi si rivela inadeguata a sostenere gli intensi volumi di traffico che si verificano soprattutto nei periodi estivi. Le arterie di livello nazionale sono rappresentate dalla SS 1 Aurelia e dal tratto della A12 Fiumicino-Civitavecchia (oggi aperta al traffico oltre il casello di Civitavecchia nord) nonché dalle trasversali di livello locale, spesso di origine lontana nella storia del territorio (la stessa via Settevene Palo).

Ormai, le connessioni con Roma (su ferro e su gomma) impegnano notevolmente le strutture di trasporto. In particolare, il tratto ferroviario da Civitavecchia a Roma può essere considerato "urbano": le FS stanno intervenendo sulla realizzazione di treni cadenzati e sul miglioramento delle infrastrutture. Le stazioni tendono ad assumere valenza di piccoli ma diffusi nodi di scambio tra traffico privato e ferro; ciò genera traffico locale intenso. La funzione di connessione con le aree interne del tolfaiano e del lago di Bracciano si va sviluppando, soprattutto per l'uso dell'A12 come alternativa alla direttrice Cassia. La pressione insediativa è destinata ad incrementarsi, anche in relazione al processo di terziarizzazione in atto, legato all'aumento della stanzialità residenziale. Ciò comporterà una forte tendenza all'espansione periferica dei centri (soprattutto Civitavecchia, S. Marinella, Ladispoli e Cerveteri) ed alla modifica dei flussi di mobilità, anche al di là dei tracciati infrastrutturali. Il carattere sostanzialmente residenziale della fascia costiera porterà, in altri termini, ad un potenziamento dei flussi pendolari verso Roma.

Esistono, tuttavia, porzioni del territorio che da sempre hanno rappresentato un punto di arrivo per domande localizzative di natura diversa e che, in qualche misura, ne hanno condizionato la struttura urbana. Si è venuto così a delineare un modello insediativo ibrido e complesso che deriva la sua natura e manifestazione materiale dalla composizione di più fattori. Vi hanno influito gli usi e le funzioni connesse all'emergente sistema della mobilità; ha avuto influenza la dinamica dei valori fondiari e del mercato immobiliare o la presenza di funzioni e attività specialistiche (portualità, settore agricolo, ecc.); ha inciso nel periodo più recente anche la presenza di un substrato di risorse storico naturalistiche che hanno, nel loro insieme, disegnato il "valore" culturale del suo territorio e formato le premesse di un "pacchetto" d'offerta turistica che si è articolato e arricchito nel tempo, in parte influenzando e in parte essendo influenzato dalla domanda stessa.

Le testimonianze storiche etrusche conferiscono al territorio cerite, infatti, un'identità del tutto particolare: invitano a non isolarle dal contesto ma a connetterle fra loro creando un inedito rapporto tra il litorale e l'entroterra: come avviene per altre parti della campagna romana qui si disvela più un contenitore di importanti memorie storiche che si riflettono nella storia di Roma che non un territorio naturale intonso e senza legami con il passato. Basta richiamare il fatto che lungo tutta la costa è rintracciabile il sistema delle presenze archeologiche puntuali delle ville romane e delle torri. Sono emergenze che però non si sono sempre integrate nel sistema insediativo costiero di formazione recente in modo armonico.

2. IL QUADRO PIANIFICATORIO ATTUALE

Il territorio di Campo di Mare, nel Comune di Cerveteri, interessato dallo studio di fattibilità è inserito in un sistema ambientale, paesaggistico e giuridico complesso in cui l'area urbanizzata interessata è inserita tra la linea di costa ed un margine ferroviario, circondata da aree ancora libere e ad altissimo valore paesaggistico. L'ambito è caratterizzato a nord dalla presenza del fosso di Zambra e la linea ferroviaria Roma-Civitavecchia, a sud dalla linea di costa del Mar Tirreno e l'area ad alta valenza ambientale della riserva naturale di "Torre Flavia".

2.1 La pianificazione regionale e provinciale

2.1.1 Il Piano Territoriale Provinciale Generale di Roma e provincia (PTPG)

Il Piano Territoriale Provinciale Generale di Roma (PTPG) è stato approvato dal Consiglio Provinciale in data 18.01.2010 con Delibera n.1 e pubblicato sul supplemento ordinario n.45 al "Bollettino Ufficiale della Regione Lazio" n.9 del 6 marzo 2010.

Il piano configura uno scenario di sviluppo che contrasti la crescita insediativa autocentrata su Roma attraverso il rafforzamento del policentrismo, l'accentuazione dell'identità morfologica dei centri nel loro rapporto con l'ambiente, la pratica dell'agire intercomunale.

L'incremento delle condizioni di competitività dell'offerta provinciale viene perseguito attraverso tre linee di indirizzo generali:

- la specializzazione e l'integrazione ulteriore dell'offerta di funzioni strategiche competitive; unitamente ad una più decisa valorizzazione delle risorse e delle specifiche potenzialità produttive dei sistemi locali presenti nella provincia;
- l'incremento della coesione economica e sociale delle comunità insediate e della condivisione e coerenza delle decisioni nella dimensione intercomunale e di area vasta provinciale;
- la promozione, con il Piano Territoriale, del corretto uso e valorizzazione delle risorse naturali in termini anche di rete ecologica e insediative dell'intero territorio provinciale e di un'organizzazione efficiente ed integrata delle sedi delle funzioni ed attività e delle relazioni tra le stesse.

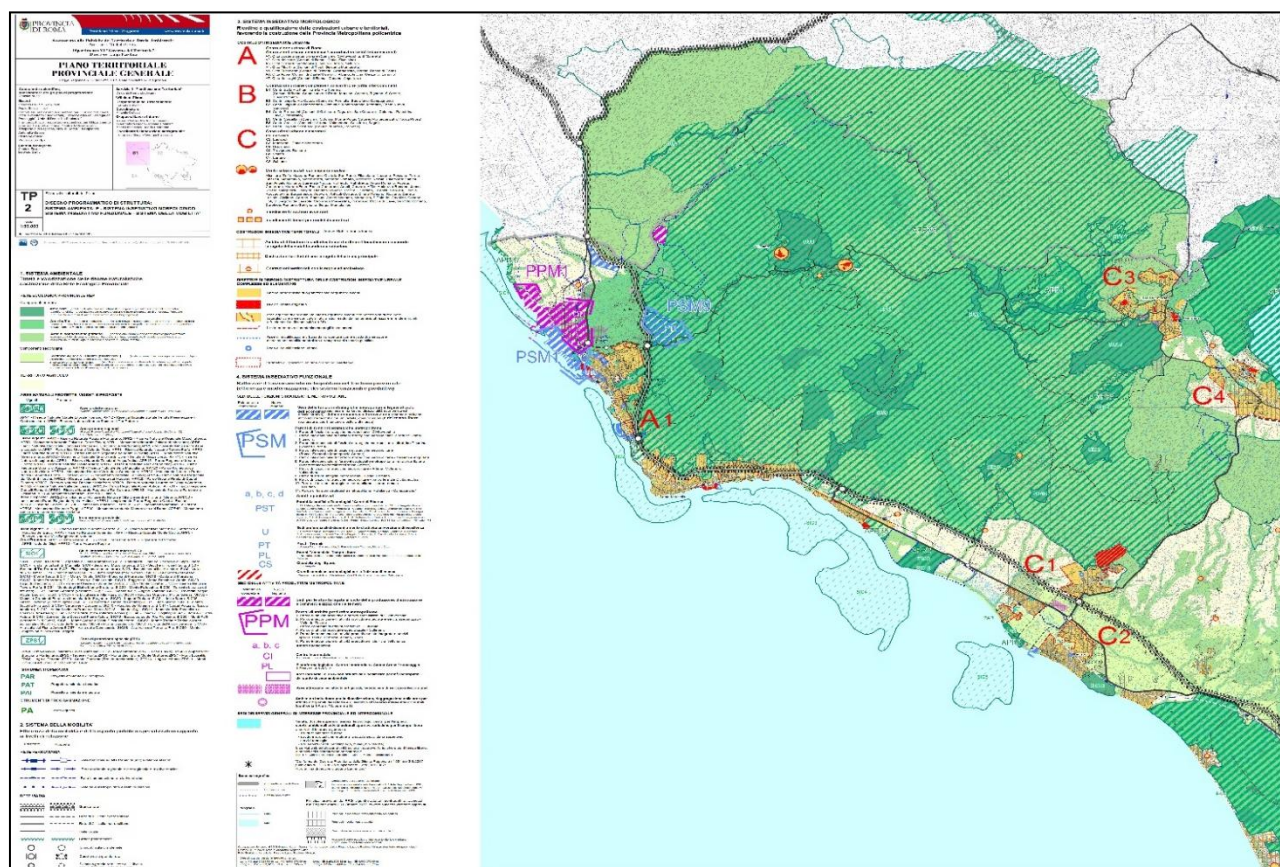
In particolare, il piano persegue i seguenti obiettivi generali per il territorio:

- più relazioni efficienti stabili, materiali ed immateriali per lavoro, servizi e tempo libero tra area centrale e sistemi locali di comuni, tra questi ultimi al di fuori dell'area centrale, tra la provincia e la regione, privilegiando il trasporto collettivo;
- più sviluppo e valorizzazione delle risorse e dei modelli produttivi e insediativi che caratterizzano i sistemi ed i sottosistemi funzionali locali in cui si articola il territorio provinciale e, nel contempo, valorizzazione del sistema provincia nella sua unità, attraverso lo sviluppo e l'integrazione di funzioni moderne e di relazioni strategiche, competitive sul mercato esterno;
- equilibrare lo sviluppo locale "dal basso" con l'organizzazione provinciale dell'offerta di funzioni strategiche, di servizi vendibili e di mobilità di livello metropolitano;
- più qualità ambientale e insediativa con requisiti di sostenibilità generale e di larga fruibilità sociale; natura e storia come invarianti ordinatrici del territorio; riordino e qualificazione delle costruzioni insediative urbane e territoriali, nella loro varietà morfo tipologica e nella nuova dimensione di area vasta ed intercomunale che le caratterizza, contro la semplificazione e omogeneizzazione metropolitana;

- più ricorso generalizzato alla cooperazione interistituzionale e, in particolare, della dimensione intercomunale per le decisioni programmatiche e per quelle operative; nonché al metodo della valutazione preventiva della fattibilità e degli effetti ambientali e sociali degli interventi proposti.

Le strategie e le principali azioni di sistema del PTPG concernenti direttamente il territorio di Campo di Mare nel Comune di Cerveteri, si possono riferire a:

- Il Sistema ambientale
- Il Sistema insediativo morfologico
- Il Sistema insediativo funzionale
- Sistema della mobilità

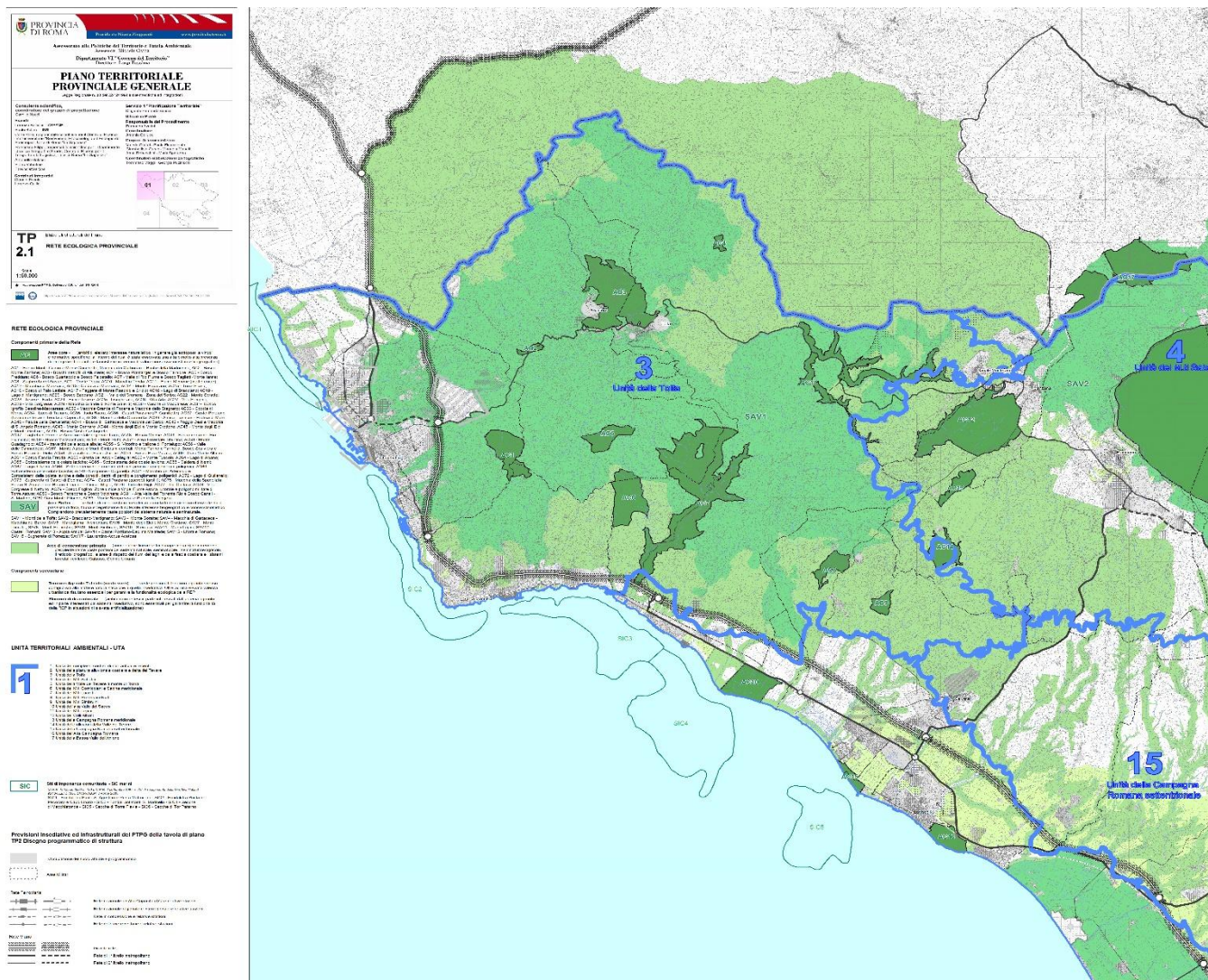


Il disegno programmatico di struttura

L'obiettivo del Piano è di assicurare, preventivamente a qualsiasi decisione di trasformazione territoriale, la tutela delle risorse dell'ambiente fisico (suolo, aria, acqua ed energia) e il mantenimento o il ripristino delle condizioni di stabilità e sicurezza del territorio provinciale, tenendo conto sia della vulnerabilità dei beni, sia dei rischi indotti da nuovi interventi.

L'insieme delle indicazioni relative alla conoscenza puntuale della situazione naturalistica è stato sintetizzato in un modello complesso funzionale e topologico costituente la Rete Ecologica Provinciale (REP). Oltre alle emergenze naturalistiche, al sistema idrografico, ai nastri verdi, al sistema agricolo (con particolare riferimento ai Parchi agricoli), alle Aree protette, ai Siti Natura 2000 ed agli altri elementi territoriali già definiti, si evidenziano gli elementi di connessione della rete e, più in generale, il livello di connettività ecologica strutturale e funzionale.

Sul territorio del comune di Cerveteri sono operanti molteplici regimi di tutela delle risorse di interesse naturalistico conseguenti a provvedimenti ed istituzioni di diversa natura e livello. In particolare risultano presenti nell'area di interesse di Campo di Mare: 1 area naturale protetta regionale (Monumento Naturale di Torre Flavia), 1 Zona di protezione speciale ZPS (Torre Flavia).



Il sistema ambientale

Il Piano persegue per il **sistema ambientale** una strategia di tutela, recupero, valorizzazione e monitoraggio, orientata alla costruzione della Rete Ecologica Provinciale (REP), ed i criteri che caratterizzano le azioni del PTPG per l'ambiente sono sempre indirizzati ad attribuire ai luoghi tutelati usi sociali ed economici compatibili, che ne consentano un adeguato livello di fruizione, e a promuovere una progettualità di dimensione medio piccola per lo più intercomunale, costruita dal "basso" privilegiando le iniziative e la gestione partecipata delle risorse da parte delle comunità locali.

La tutela paesistica del territorio provinciale ed in particolare dei beni vincolati ai sensi della L. 42/2004 (ex L. 1497/39 e L.431/85), in attesa dell'approvazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), è affidata ai Piani Territoriali Paesistici (PTP) degli ambiti interprovinciali n°2, il PTPG, nel proporre alla Regione il perfezionamento dei vincoli sulla base degli studi sopra richiamati, cura le relazioni e la

compatibilità tra i beni vincolati e l'intero assetto di organizzazione, l'uso e la valorizzazione del territorio provinciale come previsto dal piano.

Il **sistema insediativo** è caratterizzato dalla complessa costruzione urbana della città di Roma, da gruppi di centri contigui che ne costituiscono la cintura più prossima e da centri satellitari più esterni di media e piccola dimensione. L'obiettivo del PTPG (art.li da 39 a 52) è di:

- guidare le trasformazioni in corso nel sistema insediativo metropolitano con un'azione progettuale orientata a rafforzare l'identità morfologica dell'intero sistema;
- rafforzare o progettare i caratteri-valore delle diverse costruzioni insediative urbane (complesse: conurbazioni e policentriche; elementari) e di quelle territoriali di recente formazione, nonché i caratteri individuali dei singoli centri;
- contenere e riaggregare i processi insediativi diffusivi;
- fornire direttive ai Comuni per la formazione ed attuazione degli strumenti urbanistici, negli aspetti d'interesse provinciale.

La costruzione dell'area metropolitana policentrica è perseguita rafforzando il peso e l'identità morfologica dei sistemi insediativi componenti, accentuando o progettando i caratteri-valore delle diverse costruzioni insediative urbane e territoriali ed esaltando la centralità e l'individualità dei singoli centri. La strategia generale è di compattare la crescita insediativa a tendenza diffusiva a favore delle costruzioni urbane, Roma compresa, rafforzandone, nel contempo, la diversità di caratteri e funzioni, utilizzando la rete del trasporto collettivo come condizione prioritaria per lo sviluppo degli insediamenti e riordinando la struttura degli impianti insediativi nella nuova dimensione intercomunale e di area vasta in cui si presentano oggi.

Nelle direttive generali per la costruzione insediativa metropolitana (art.40) le strategie sono indirizzate a legare il modello insediativo in crescita delle costruzioni urbane elementari dei sistemi di centri satellitari settentrionali come Cerveteri, con le risorse ambientali dell'entroterra assicurando le trame verdi di relazione e discontinuità colline-mare e colline-lago, recuperando e valorizzando i centri ed i beni storici, riqualificando e compattando i tessuti diffusi promuovendo l'articolazione in nuclei organizzati con servizi ai fini di migliorare la fruizione turistica e quella residenziale urbana.

Le strategie per l'assetto insediativo complessivo del territorio dell'area metropolitana proposte dal PTPG, sono indirizzate a rafforzare con logica di struttura la costruzione urbana policentrica di Roma, come configurata nel Nuovo PRG, recuperando e valorizzando i centri ed i beni storici, riqualificando e compattando i tessuti diffusi ai fini di migliorare la fruizione turistica e quella residenziale urbana, promuovendo l'articolazione in nuclei organizzati con servizi.

Nei territori del diffuso insediativo caratterizzato da tipologie a bassa densità, occorre contrastare l'attivazione di nuovi nuclei ed evitare l'ulteriore espansione degli ambiti esistenti individuati dal piano e favorirne, nella definizione dei regimi urbanistici, il completamento secondo le regole morfologiche e le tipologie dei diversi impianti insediativi e riservare il resto del territorio ad usi ambientali e agricoli per assicurare il presidio antropico e la fruizione sociale, culturale e per il tempo libero metropolitano.

Il PTPG esprime, in sede normativa, direttive specifiche, morfologiche e di dimensionamento, indirizzate ai Comuni per gli aspetti di rilevanza sovracomunale ed impegnative per la formazione e l'adeguamento dei PRG, in riferimento alle singole costruzioni insediative urbane e territoriali individuate nella provincia (art.li da 39 a 60). In particolare, individua le seguenti tipologie componenti la costruzione insediativa policentrica metropolitana (art. 41):

- costruzioni urbane elementari C.1. Cerveteri, art.45;
- insediamenti nucleari accentrati, art. 47;

- ambiti di diffusione insediativa di riordino dell'insediamento secondo la regola della viabilità poderale reticolare, art.50.

Ulteriori direttive si integrano con le direttive e prescrizioni del Territorio Agricolo e del Territorio Agricolo Tutelato (nastri verdi) che restano comunque prevalenti.

Il PTPG inoltre propone l'individuazione di un progetto ambientale di recupero costiero con l'ampliamento dell'area protetta di Torre Flavia proprio a diretto contatto con l'area di interesse di Campo di Mare ed il completamento e il riordino delle nuove periferie e per la collocazione delle nuove espansioni in forme compatte contigue ed in continuità con il centro urbano.

Per quanto riguarda il **Sistema insediativo funzionale**, il piano punta all'efficienza, la modernizzazione e lo sviluppo con modalità strategiche dei sistemi produttivi; esso si riferisce, in particolare, al riordino dell'offerta sul territorio di sedi, relazioni e modelli organizzativi in base alle esigenze differenziate delle funzioni ed attività (art.li da 61 a 74). Il piano delinea, a fini orientativi negli scenari al 2015, l'offerta programmatica di funzioni di ciascuno dei subsistemi locali funzionali in cui è articolata la provincia, e persegue una strategia orientata alla maggiore specializzazione e sviluppo equilibrato dell'offerta funzionale di ciascun subsistema e della provincia nel suo insieme costituendo il riferimento per le politiche e le azioni pubbliche e private orientate allo sviluppo del territorio dell'area metropolitana (art. 63).

In coerenza a questa strategia, il piano propone un percorso di riorganizzazione delle sedi di servizi e reti verso un'offerta più coordinata e differenziata che tenga conto delle diverse esigenze, di integrazione reciproca (filieri e distretti), di dotazione di servizi specializzati, di qualificazione ambientale e d'immagine ed accessibilità differenziata alle reti (grande rete, rete metropolitana/provinciale e di subsistema) che le funzioni e le attività richiedono (art. 64). Il Piano opera per il potenziamento ed il riequilibrio della rete urbana provinciale attraverso un modello organizzativo delle funzioni di servizio tipicamente urbane (*urban oriented*) (mantenimento, direzionalità, ricerca e università, servizi per la cultura e la salute, servizi alla produzione, servizi al turismo e tempo libero), nei centri, più articolato e meno gerarchico, promuovendo rapporti di specializzazione e complementarietà tra i centri stessi di tipo reticolare e migliorando il collegamento dei centri al territorio.

Vengono proposti i "centri di base" (art.64), tra i quali risulta anche Cerveteri, come punti di riferimento organizzativo dell'offerta di servizi alla popolazione dei sistemi di centri collinari e montani (o di insediamenti diffusi nelle aree agricole insediate o nei territori turistici della costa) legati da relazioni di prossimità e dalla morfologia dei luoghi, per i quali sono da favorire intese intercomunali ed iniziative di pianificazione urbanistica coordinata.

Per le funzioni strategiche connesse al turismo ed al tempo libero metropolitano (art. 67) nelle sue caratterizzazioni (termale, montano, lacuale, congressuale, culturale, ambientale, sportivo), occorre migliorare l'organizzazione e l'uso del territorio locale ai fini di un ulteriore e più qualificato sviluppo di queste funzioni oltre che tutelare e valorizzare le risorse specifiche dei luoghi, incentivare le dotazioni di attrezzature specializzate (ricettive, commerciali, sportive, ecc.) del territorio e dei centri, valorizzare il potenziale di integrazione intersettoriale sul territorio di cui il settore turistico è portatore con l'offerta di beni culturali ed ambientali, di produzioni agricole ed artigiane, di funzioni di servizio urbane, di mobilità.

I punti di forza dell'azione progettuale di valorizzazione ed attrezzature dei luoghi e centri turistici di Cerveteri riguardano prioritariamente il turismo naturalistico nelle aree protette e nelle aree agricole tutelate (agriturismo), il turismo culturale nelle zone archeologiche di fruizione di massa come centro di eccellenza di archeologia e quello degli itinerari e centri storici.

La Provincia, d'intesa con i comuni interessati, promuove specifici Progetti Tematici per la valorizzazione dei sistemi turistici provinciali, considerando in particolare:

- la ricettività nelle sue diverse tipologie (alberghi, pensioni, ostelli, affittacamere, agriturismo, campeggi) con l'assunzione e la specificazione delle normative nazionali e regionali, integrate da norme sulla multiproprietà;
- l'individuazione e la localizzazione di ricettività "a catena" o "integrata": es. agriturismo, centri loisir, parchi a tema, ostelli;
- la promozione di strutture ricettive diffuse legate al recupero urbanistico di quartieri, borghi, residenze in abbandono o dismesse nei centri storici per forme di residenze temporanee o stagionali;
- la viabilità paesistica provinciale e locale (es. strade bianche, ciclabili) percorsi natura e storia;
- gli standard di carico e di impatto delle diverse strutture turistiche sui litorali, le coste, gli ambienti naturali protetti, con prescrizioni per i piani attuativi delle opere;
- il riuso compatibile dei demani militari o di altro tipo dismessi o di edifici e complessi industriali dismessi;
- il riuso di edifici storici legati a funzioni desuete (ad es. chiuse, mulini);
- la predisposizione di aree a campeggio e per le attrezzature del turismo itinerante nei comuni maggiormente interessati da presenze turistiche.

Nel suo radicarsi nel territorio e nel sistema urbano locale lo sviluppo turistico richiede, insieme alle politiche provinciali di settore (agenzie di sviluppo provinciali e locali), l'attivazione su promozione della Provincia dei previsti Distretti turistici locali e dei Distretti culturali una pianificazione locale stabilmente orientata a base intercomunale.

Il PTPG individua, inoltre, su proposta dei comuni le Aree attrezzate per attività artigianali, fieristiche e di servizio intercomunali di previsione dei piani comunali, da completare o, se non attuate e disperse, da rilocalizzare, per favorirne l'organizzazione più aggregata e lo sviluppo competitivo (art. 73). I Comuni, singolarmente o attraverso intese intercomunali, in sede di formazione dei PUGC o di varianti, provvedono ad attuare le direttive del PTPG per i territori interessati e predispongono un Programma di fattibilità, d'intesa con la Provincia, gli enti ed i soggetti interessati, per la selezione, la eventuale rilocalizzazione e la riaggregazione delle aree artigianali e fieristiche e la definizione degli usi preferenziali, la dotazione di servizi specializzati ed infrastrutture garantendo condizioni ambientali adeguate. La Provincia infine recepisce o promuove l'istituzione da parte della Regione Lazio di aree di programmazione integrata di cui alla L.R. n. 40/99, finalizzate allo sviluppo produttivo e di servizi in ambiti intercomunali, assicurando la coerenza e la compatibilità degli interventi programmati con le strategie di tutela e assetto del territorio del PTPG.

Gli obiettivi ed i componenti del Sistema della mobilità provinciale possono essere riassunti nei seguenti punti (art. 75):

- migliorare l'accessibilità dell'intero territorio provinciale alla Grande Rete viaria e ferroviaria per incrementare le relazioni di livello regionale, nazionale, internazionale
- migliorare l'accessibilità interna al territorio provinciale in modo differenziato, privilegiando le esigenze di incremento delle relazioni metropolitane, unificanti la provincia.

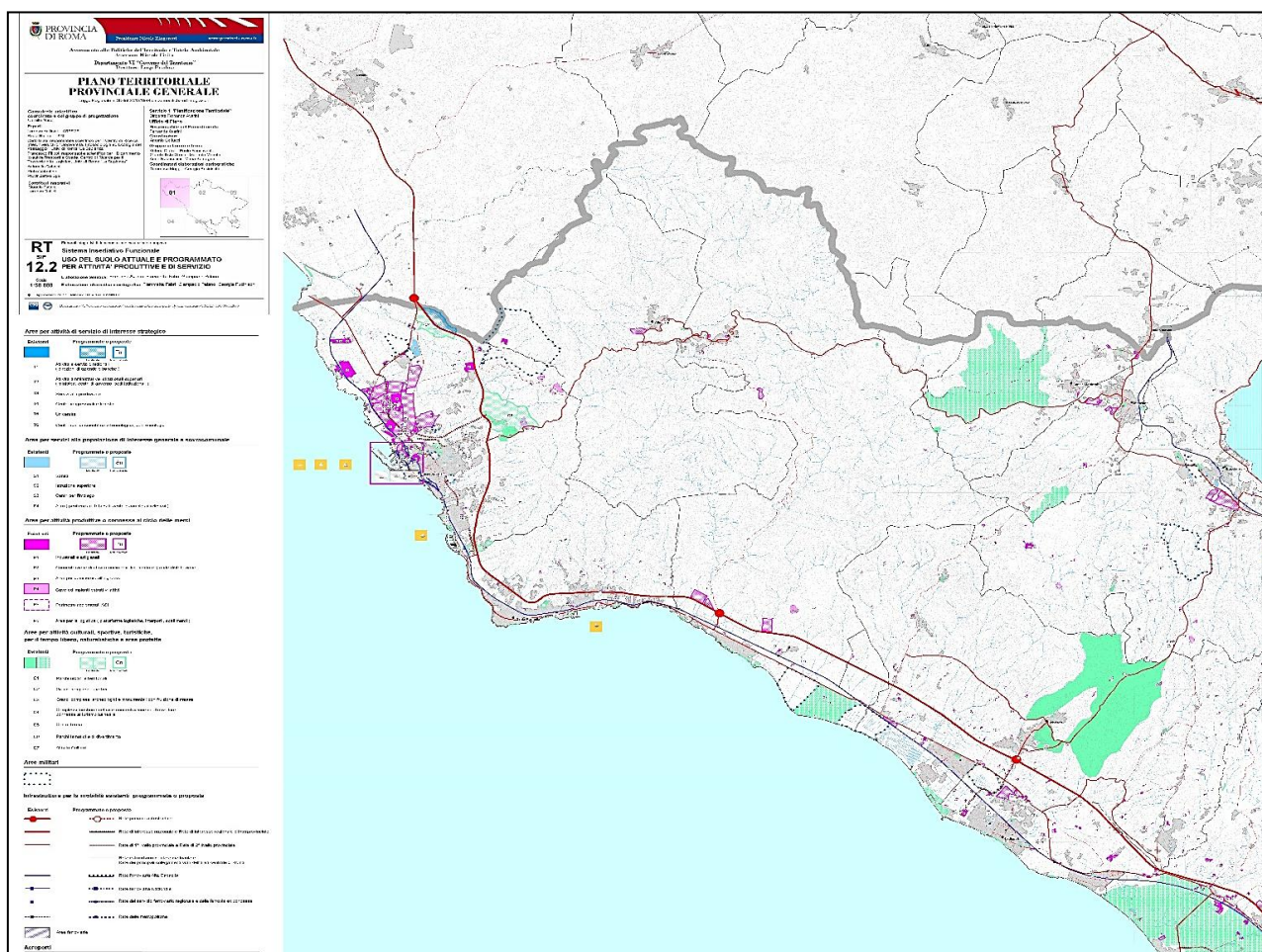
Il PTPG individua e organizza il sistema della mobilità di interesse provinciale in riferimento alle seguenti componenti:

- Grande Rete ferroviaria, stradale, portuale e aeroportuale;
- Rete di base della provincia metropolitana:
- Rete ferroviaria di base e corridoi del Trasporto Pubblico Locale della provincia metropolitana,
- Rete stradale di base (1° e 2° livello) della provincia metropolitana.

Per migliorare i livelli di accessibilità dell'intero territorio provinciale alla Grande Rete viaria e ferroviaria (art. 77) e per migliorare l'accessibilità interna al territorio provinciale in modo differenziato, in rapporto alle esigenze di incremento preferenziale delle relazioni metropolitane, la Provincia predispone un Programma di riqualificazione ed adeguamento delle reti, che preveda interventi di miglioramento mirato e diffuso delle caratteristiche fisiche e funzionali delle infrastrutture, finalizzato agli obiettivi del PTPG.

La rete viaria con carattere di Grande Rete (art.79) è costituita dai corridoi longitudinali nazionali nord-sud, dai corridoi trasversali di collegamento interregionale e dal Grande Raccordo Anulare.

Il PTPG assume le seguenti direttive di intervento per i collegamenti longitudinali ad ovest l'adeguamento della via Aurelia che prosegue verso la Toscana (a nord) oltre l'autostrada A12 Roma-Civitavecchia



La rete della mobilità e della attività produttive e di servizio

Per quanto concerne la rete ferroviaria di base (art.82) i principali criteri generali posti a base dell'intesa Regione-FS sono assunti integralmente come contenuti del PTPG tra cui l'individuazione della rete ferroviaria dedicata ai Servizi ferroviari regionali (FR) e ai Servizi ferroviari metropolitani (FM) su linee specializzate, curando l'intermodalità e l'accessibilità a detti servizi con il servizio di autotrasporto pubblico, ed i servizi ferroviari di lunga percorrenza, i servizi aerei e le autovetture private.

In particolare, il PTPG ritiene necessario il potenziamento dei nodi di scambio ferro-gomma (autobus e autovetture) tra cui quello di Fara Sabina - Montelibretti e Fiumicino aeroporto sulla FR1, Cesano sulla FR3, che dopo il previsto raddoppio sarà eventualmente sostituito da Bracciano, Albano, Frascati e Velletri sulla FR4, Cerveteri-Ladispoli sulla FR5.

Il PTPG inoltre sollecita i comuni ad individuare una rete di itinerari ciclopeditoni (art. 88) di livello comunale e sovramunicipale che svolga funzioni legate al tempo libero e di valida alternativa per l'accesso ai servizi pubblici (centri scolastici e centri di lavoro).

Tale rete deve consentire di collegare i principali sistemi ambientali e le aree protette proposte dal piano con i parchi e le aree a verde urbane e con i centri storici svolgendo così anche una funzione di facilitazione della fruizione lenta del paesaggio e di sostenere l'azione di riqualificazione dell'ambiente urbano.

2.1.2 Il Piano Territoriale Paesistico della Regione Lazio (PTPR)

Il Piano Territoriale Paesistico della Regione Lazio (P.T.P.R.) è stato adottato con Delibera della G.Reg. n.556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007 e approvato con deliberazione di Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021 (pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio n. 56 del 10/06/2021, Supplemento n. 2.). Il PTPR approvato sostituisce i Piani Territoriali Paesistici. Analogamente, non è più in vigore il regime di disciplina paesaggistica previsto dall'art. 21 della l.r. 24/1994 ad esplicazione del quale era stata emessa la direttiva n. 1056599 del 3 dicembre 2020.

Il PTPR è lo strumento di pianificazione attraverso cui, nel Lazio, la Pubblica Amministrazione disciplina le modalità di governo del paesaggio, indicando le relative azioni volte alla conservazione, valorizzazione, al ripristino o alla creazione di paesaggi e riconosce il paesaggio in quanto componente essenziale del contesto di vita della collettività e ne promuove la fruizione informandosi a principi e metodi che assicurino il concorso degli enti locali e l'autonomo apporto delle formazioni sociali, sulla base del principio di sussidiarietà e sviluppa le sue previsioni sulla base del quadro conoscitivo dei beni del patrimonio naturale, culturale e del paesaggio della Regione Lazio. E' redatto sulla C.T.R. 1:10.000 della Regione Lazio volo anni 1989/90.

Il PTPR ha declinato la valutazione e l'attribuzione dei valori del paesaggio non più attraverso i precedenti e canonici regimi differenziati di tutela (integrale, paesaggistica, orientata, limitata ed altri a cui rapportare la prevalenza o meno degli strumenti urbanistici vigenti) bensì attraverso la lettura e l'associazione degli spazi territoriali della Regione al riconoscimento di prevalenti categorie di paesaggio, individuate secondo canoni convenzionali ma di semplice e diretta comprensione, a cui attribuire gli usi compatibili e congrui con i beni paesaggistici da salvaguardare. Ciò consentirà di sottoporre il piano, nella fase delle osservazioni, ad un complessivo giudizio della comunità sulla base di una condivisione della strategia che il medesimo piano si prefigge in relazione alle attività compatibili attribuite alle parti del territorio così suddiviso in "paesaggi".

La individuazione delle cosiddette categorie dei "paesaggi" deriva dall'ipotesi che la rappresentazione del paesaggio sia riconducibile ad alcune configurazioni fondamentali: il paesaggio naturale che concerne i fattori biologici e fisiografici e il paesaggio antropico che concerne i fattori agroforestali e insediativi. Quest'ultimo a sua volta, quindi, può suddividersi ulteriormente in Paesaggio agricolo e Paesaggio dell'insediamento umano o insediativi.

L'ambito di Campo di Mare è caratterizzato dalla presenza di:

- *Paesaggio naturale nell'ambito nord tra la linea ferroviaria e il fosso di Zambra.*

DEFINIZIONE: Territori caratterizzati dal maggiore valore di naturalità e semi naturalità in relazione alla presenza di specifici beni di interesse vegetazionale e geomorfologico o rappresentativi di particolari nicchie ecologiche.

CONFIGURAZIONE: Tali paesaggi si configurano prevalentemente nell' Appennino centrale nei rilievi preappenninici e vulcanici nonché nelle fasce costiere delle acque superficiali.

OBIETTIVO DI QUALITA' PAESISTICA: Mantenimento e conservazione del patrimonio naturale. La tutela è volta alla valorizzazione dei beni ed alla conservazione del loro valore anche mediante l'inibizione di iniziative di trasformazione territoriale pregiudizievoli alla salvaguardia.

- *Paesaggio naturale di continuità nell'ambito di tutta la fascia costiera.*

DEFINIZIONE: Territori che presentano elevato valore di naturalità e semi naturalità in quanto collocati internamente alle aree dei paesaggi naturali o immediatamente adiacenti ad essi con i quali concorrono a costituire un complesso ambientale unitario o ne costituiscono irrinunciabile area di protezione. Parchi Urbani.

CONFIGURAZIONE: Tali paesaggi si configurano prevalentemente in associazione ai paesaggi naturali e nelle fasce costiere delle acque superficiali.

OBIETTIVO DI QUALITA' PAESISTICA: Mantenimento e conservazione. Salvaguardia dei modi d'uso agricoli tradizionali. In tali territori si possono prevedere interventi di recupero ambientale.

- *Paesaggio naturale agrario nell'ambito nord sotto la linea ferroviaria fino al fosso di Zambra.*

DEFINIZIONE: Territori a prevalente conduzione agricola collocati in ambiti naturali di elevato valore ambientale.

CONFIGURAZIONE: Tali paesaggi si configurano nel sistema delle aree naturali del Lazio diffuso in tutti gli "Ambiti Paesistici del PTP".

OBIETTIVO DI QUALITA' PAESISTICA: Conservazione integrale degli inquadramenti paesistici mediante l'inibizione di iniziative di trasformazione territoriale e in linea subordinata alla conservazione dei modi d'uso agricoli tradizionali. Riqualificazione e recupero dei caratteri naturali propri.

- *Paesaggio agrario di valore per l'ambito a sud con il confine del Comune di Ladispoli.*

DEFINIZIONE: Aree di uso agricolo caratterizzate da qualità paesistica. Sono territori aventi una prevalente funzione agricola-produttiva con colture a carattere permanente o colture a seminativi di grande estensione, profondità e omogeneità.

CONFIGURAZIONE: Tale paesaggio configura prevalentemente i territori a produzione agricola tipica quali quelli della Tuscia (noccioleti), della Sabina e del bacino del Fiora (oliveti) e dei Colli Albani (vigneti) nonché le grandi estensioni seminatave delle maremme tirreniche e della valle fluviale del Liri-Garigliano.

OBIETTIVO DI QUALITA' PAESISTICA: L'obiettivo di qualità paesistica è il mantenimento del carattere rurale e della funzione agricola e produttiva compatibile.

- *Paesaggio agrario di continuità per l'ambito a sud del nucleo urbanizzato.*

DEFINIZIONE: Territori ad uso agricolo anche parzialmente compromessi da utilizzazione diversa da quella agricola. Questi territori hanno una generale e indispensabile funzione di mantenimento della continuità del sistema del paesaggio agrario, ma, al contempo, le aree di questo tipo a ridosso del sistema università assumono una funzione correlata ai processi di trasformazione urbanistica.

In questa tipologia sono da comprendere anche le aree caratterizzate da frammentazione fondiaria e a diffusa edificazione utilizzabili per l'organizzazione e lo sviluppo di centri rurali e di attività complementari ed integrate con l'attività agricola (lettera c- parte della l.r.38/99).

CONFIGURAZIONE: Tale paesaggio per la sua funzione connettiva configura diffusamente i diversi ambiti paesistici del Lazio e i margini degli insediamenti urbani.

OBIETTIVO DI QUALITA' PAESISTICA: mantenimento della funzione agricola, al contempo nelle parti compromesse o prossime agli insediamenti si possono realizzare infrastrutture, servizi e interventi utili alla riqualificazione dei tessuti urbani circostanti, adeguamenti funzionali di attrezzature tecnologiche esistenti nonché attività produttive compatibili con i valori paesistici.

Previa procedura di valutazione di compatibilità paesistica in sede di esame di variante urbanistica, se ne può consentire destinazione diversa da quella agricola.

- *Paesaggio degli insediamenti urbani per i tessuti urbani consolidati*

DEFINIZIONE: Aree urbane consolidate di recente formazione.

OBIETTIVO DI QUALITA' PAESISTICA: Gestione dell'ecosistema urbano. Riqualficazione e recupero della struttura degli insediamenti e dei paesaggi urbani con gli elementi naturali e culturali presenti.



Stralcio della Tavola A. Sistemi e ambiti di paesaggio

Il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale è lo strumento di pianificazione attraverso cui, nel Lazio, la Pubblica Amministrazione disciplina le modalità di governo del paesaggio, indicando le relative azioni volte alla conservazione, valorizzazione, al ripristino o alla creazione di paesaggi.

“Il PTPR classifica le aree sottoposte a vincolo ai sensi della l. 1497/1939 per zone e individua le modalità di tutela dei beni di cui all’articolo 1 della l. 431/1985, in conformità alle disposizioni contenute nel Capo II della presente legge.” (art. 22 LR 24/98).

La tavola B riporta un quadro completo sui vincoli esistenti sull’area dividendoli in:

- **VINCOLI DICHIARATIVI**

Per l’intera area dei 300mt dalla costa, l’area di Campo di Mare è sottoposta al vincolo di “Bene d’insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche” (art. 136 Dlvo 42/04).

- **VINCOLI RICOGNITIVI DI LEGGE**

- I territori della fascia costiera sono interessati dal vincolo di 300mt dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare, denominata come “fascia di rispetto”.
- I territori della fascia fluviale del fosso di Zambra sono interessati dal vincolo di 150mt per lato a tutela dei corsi delle acque pubbliche, denominata come “fascia di rispetto”.
- I territori che si trovano a nord dell’insediamento urbano, tra il fosso di Zambra e la linea ferroviaria, sono interessati dal vincolo di protezione delle aree boscate.

- *VINCOLI RICOGNITIVI DI PIANO*

Beni paesaggistici

[illegible]

Stralcio della Tavola B. Beni paesaggistici o

Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) (artt.11 e 12 della L.R.39/96) dell'Autorità dei Bacini Regionali del Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 17 del 04/04/2012 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 21 del 07/06/2012 – S.O. n. 35, ha valore di piano territoriale di settore e rappresenta lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico operativo mediante il quale l'Autorità dei Bacini Regionali del Lazio, nell'ambito del territorio di propria competenza, pianifica e programma le azioni e le norme d'uso finalizzate alla tutela e alla difesa delle popolazioni, degli insediamenti, delle infrastrutture, del suolo e del sottosuolo (art 1.finalità).

Con il PAI l'Autorità svolge, ai sensi del Dlgs. 152/2006 e della Legge Regionale 39/96, le attività di pianificazione, programmazione e coordinamento degli interventi attinenti la difesa del suolo. In particolare, il PAI riguarda sia l'assetto geomorfologico, relativo alla dinamica dei versanti e al pericolo d'erosione e di frana, sia l'assetto idraulico, relativo alla dinamica dei corsi d'acqua e al pericolo d'inondazione, nonché la definizione delle esigenze di manutenzione, completamento ed integrazione dei sistemi di difesa esistenti in funzione del grado di sicurezza compatibile e del loro livello di efficienza ed efficacia.

Il Piano, adottato ai sensi dell'art. 65 comma 8 del Dlgs. 152/2006, nonché ai sensi della legge 4 dicembre 1993 n°493 e dell'art.12 della Legge Regionale 7 ottobre 1996 n°39 (in seguito denominata L.R.39/96) e successive modificazioni, è coordinato con i programmi nazionali, regionali e sub-regionali di sviluppo economico e di uso del suolo e prevale, ai sensi dell'art.14 della L.R.39/96, su tutti gli strumenti di piano e programmatici della Regione Lazio e degli Enti locali (art. 3 effetti giuridici).

Fermo restando il carattere immediatamente vincolante delle prescrizioni, le previsioni e le prescrizioni del Piano hanno valore a tempo indeterminato. Esse sono verificate anche in relazione allo stato di realizzazione delle opere programmate e al variare della situazione morfologica, ecologica e territoriale dei luoghi ed all'approfondimento degli studi conoscitivi e di monitoraggio.

In considerazione sia del continuo mutare del quadro territoriale, in virtù del dinamismo della fenomenologia afferente al dissesto idrogeologico e dei connessi interventi di mitigazione e di messa in sicurezza, sia conseguentemente ad ulteriori approfondimenti conoscitivi di settore, l'Autorità di Bacino provvede alla successiva tempestiva corrispondenza tra il P.A.I. e le suddette dinamicità del territorio mediante l'emanazione di Decreti Segretariali di aggiornamento. L'aggiornamento riportato nella TAV A.2.3 Carta dei Vincoli riguarda l'ultimo aggiornamento tramite Decreto Segretariale n.12 del 18/09/2013; nella tavola sono state segnalate le Aree sottoposte a Tutela per pericolo d' inondazione e per pericolo di frana ricadenti nelle aree a pericolo A rimandando l'approfondimento alla Relazione Idrogeologica e riportando in questa relazione le tavole dell'Autorità dei Bacini Regionali del Lazio per intero.

Per riassumere nell'area di intervento di Campo di Mare, le aree evidenziate nella cartografia riguardano principalmente:

- Aree sottoposte a tutela per pericolo d'inondazione (art 7-23-24-26). Il Piano riporta le situazioni di pericolo d'inondazione stimate ai sensi del DPCM 29/09/1998 dall'Autorità tramite indagini o segnalazioni locali nell'ambito del territorio di propria competenza. Sulla base delle caratteristiche dei fenomeni rilevati o attesi il Piano disciplina l'uso del territorio in funzione di tre classi di pericolosità. Nell'area di intervento di Campo di Mare troviamo principalmente l'area a Pericolo A (c.2 art. 7 e art.23 ovvero aree ad alta probabilità di inondazione, che possono essere inondate con frequenza media trentennale situate principalmente lungo i margini del fiume Zambra.

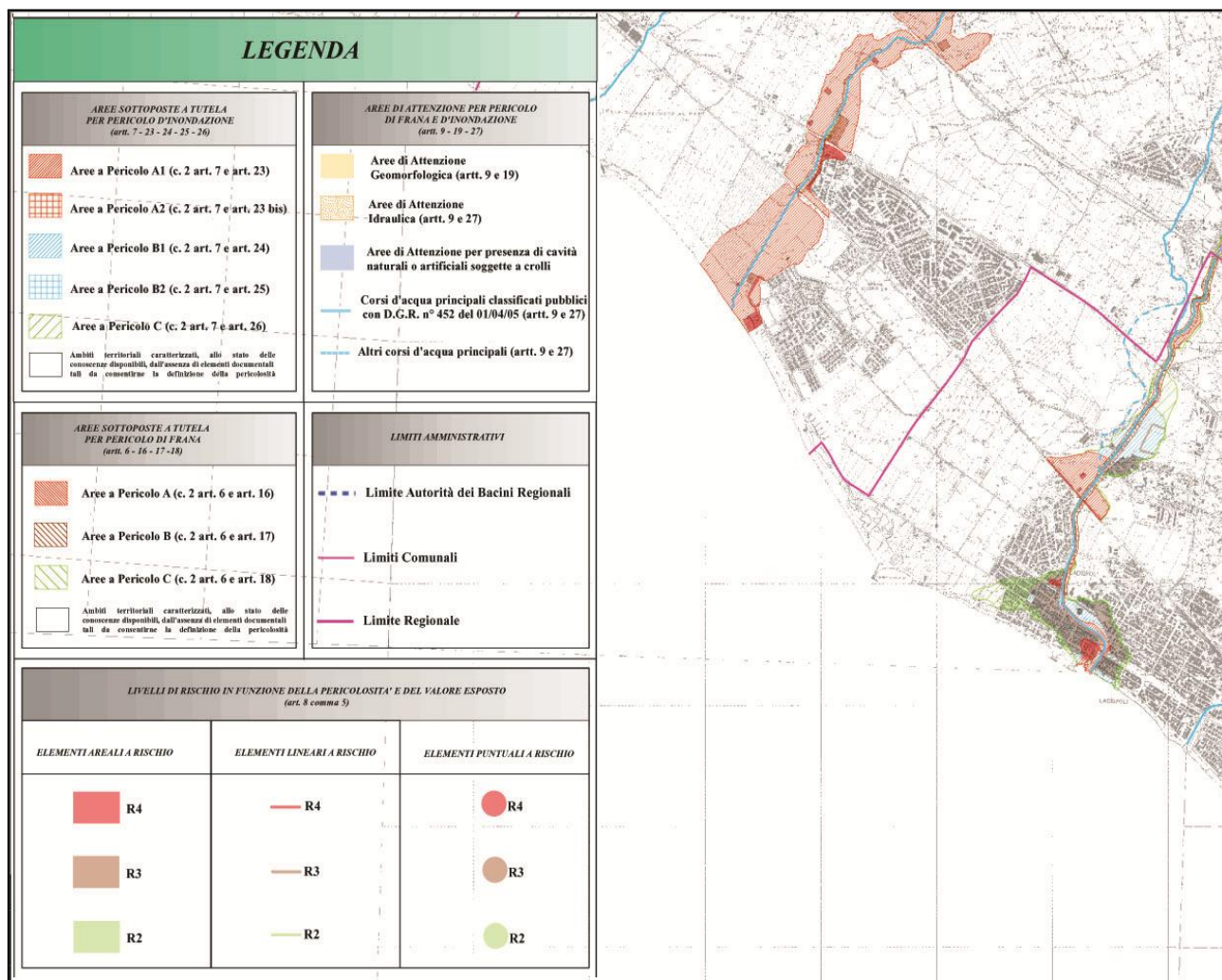
Tra le aree individuate a rischio troviamo, ai fini della classificazione dell'intervento tra le tre categorie (art. 8 delle norme di attuazione), alcune zone a ridosso del fosso di Zambra:

- rischio molto elevato (R4): quando esistono condizioni che determinano la possibilità di perdita di vite umane o lesioni gravi alle persone; danni gravi e collasso di edifici o infrastrutture; danni gravi a attività socioeconomiche;
- rischio elevato (R3): quando esiste la possibilità di: danni a persone o beni; danni funzionali ad edifici ed infrastrutture che ne comportino l'inagibilità; interruzione di attività socioeconomiche;

Gli interventi previsti dal piano sono finalizzati alla rimozione o alla mitigazione delle condizioni di rischio idrogeologico e possono essere suddivisi nelle seguenti tipologie (art. 12 delle norme di attuazione):

- interventi destinati alla eliminazione o all'attenuazione delle condizioni di pericolo nelle aree interessate dall'intervento (opere di sistemazione del suolo, di sostegno delle frane, di difesa dalle inondazioni, di protezione spondale, ecc.);

- interventi destinati a ridurre gli elementi a rischio (delocalizzazione permanente, misure preventive di protezione civile, come il preannuncio e l'allontanamento dei soggetti a rischio, misure di soccorso ecc.), o all'attenuazione dei danni prodotti dall'evento (rinforzo delle strutture, ecc.)
- eventuale monitoraggio del dissesto accertato.



2.2 La pianificazione comunale

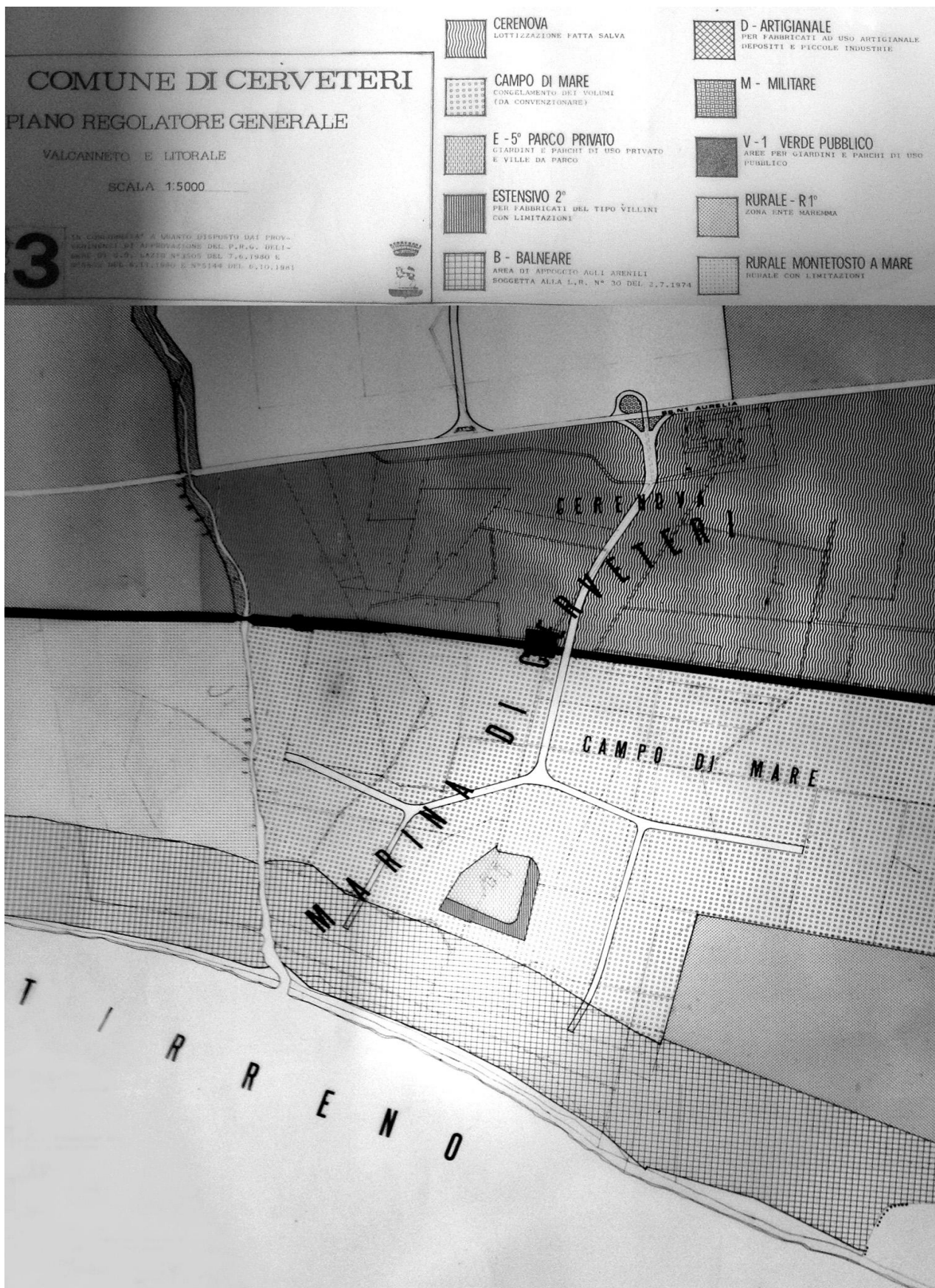
2.2.1 Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Cerveteri (PRG vigente)

Lo strumento urbanistico vigente è un Piano Regolatore Generale redatto alla fine degli anni '60 e approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 3505 del 07/06/1980 e n. 5144 del 06/10/1981.

Il Piano, di stampo zonizzativo tradizionale, si basa su una logica di distinzione tra aree rurali e aree edificabili e sulla definizione di un sistema di aree edificabili in grado di rispondere alle complesse problematiche del territorio attraverso la definizione di una "fisionomia propria" del territorio Cerite.

COMUNE DI CERVETERI

VARIANTE SPECIALE PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO ABUSIVO DI CAMPO DI MARE



Oltre alle molteplici domande e istanze pubbliche e private generate dal sistema insediativo formatosi in maniera "contraddittoria e irregolare" (viabilità, edilizia, servizi, ecc.) il piano si è voluto misurare con l'archeologia e il paesaggio quali valori da difendere e valorizzare. Ne è un esempio l'estensione delle aree protette dal piano che sono oltre 260 ettari. Gli indirizzi del PRG vigente poggiano su quattro componenti fondamentali:

- economia agricola,
- economia residenziale di permanenza,
- economia residenziale turistico balneare,
- salvaguardia di valori turistico culturali.

Un quadro delle dimensioni di previsione adottate nel PRG può essere così riassunto:

Ripartizione del territorio per destinazione economica

- | | |
|---|---------------|
| - Comprensorio comunale | ha. 15.100 |
| - Rurale (reversibilità potenziale ha. 1000) | ha. 12.550 |
| - Residenziale commerciale | ha. 1.860 |
| - Inedificabile di salvaguardia paesistica archeologica | ha. 270 |
| - Altre destinazioni (militare, ecc.) | ha. 420 |
| - Popolazione | |
| - Stagionale | unità 240.000 |
| - Permanente | unità 75.000 |

Densità comprensoriale

- Stagionale $240.000/1.860 = 129$ ab/ha (con punte massime di 180 e punte minime di 40)
- Permanente $75.000/1.860 = 40$ ab/ha (con punte massime di 120 e punte minime di 10)
- Indice di fabbricabilità media comprensoriale (mc/mq) pari a 1,29

La massiccia espansione degli anni '90 e 2000 e le configurazioni del PRG però spesso hanno dato come risultato la realizzazione di aree residenziali "periferiche" perché prive di adeguate e relazioni funzionali reciproche e con il centro storico consolidato. Il modello insediativo ha previsto una generalizzata espansione urbana di tipo residenziale in direzione sud, lungo la via Settevene Palo da attuarsi per mezzo di piani di lottizzazione convenzionata.

Lo stesso PRG legittima la parallela creazione di vaste zone residenziali rivolte principalmente ad accogliere il turismo balneare nella fascia costiera in continuità con l'abitato di Ladispoli. Le grandi lottizzazioni già allora in essere (Valcanneto, Cerenova e Campo di Mare) avrebbero dovuto riconvenzionarsi con il Comune per l'adeguamento di spazi e servizi pubblici.

Dagli anni '90 si è avuto un notevole sviluppo degli insediamenti abitativi nelle zone agricole anche a causa di una eccessiva semplificazione delle norme tecniche di attuazione della zona rurale definita "R1". Inoltre, l'inaccessibilità del mercato immobiliare di Roma ha "favorito" una crescita di richieste nel territorio Cerite grazie soprattutto ad un mercato più accessibile, alle tipologie abitative e agli ottimi collegamenti con la Capitale.

Il piano non ha saputo cogliere le profonde trasformazioni a cui si stava avviando il territorio di Cerveteri che da centro prevalentemente a carattere agricolo andava sempre più configurandosi come polarità residenziale dell'area metropolitana romana a forte incremento demografico.

Per l'area di Campo di Mare Il PRG prevedeva:

- Zona P2 Parco privato in cui è consentito solo il mantenimento della attuale consistenza edilizia con esclusione di nuove costruzioni. Le destinazioni ammesse sono per attrezzature

- ricreative e sportive ad uso pubblico ma di proprietà privata per il nucleo centrale di Campo di Mare
- Zona E2 Estensiva, destinata alla edificazione per usi residenziali e commerciali da attuare esclusivamente attraverso pianificazione particolareggiata con lotto minimo di 2.500 mq e indice di fabbricabilità fondiaria di 2 mc/mq. Altezza massima consentita ml 9,5 per tre piani fuori terra per una piccola fascia che aderisce al nucleo di Campo di Mare
 - Zona B Balneare da attuare esclusivamente tramite strumento particolareggiato per tutta una fascia costiera
 - Zona R Rurale copre gran parte del territorio comunale ed è destinata ad uso agricolo. E' edificabile esclusivamente per la conduzione agricola del fondo o per la residenza del proprietario. È suddivisa in:
 - Sottozona R1 in cui ricadono le aree agricole sottoposte al regime dell'Ente Maremma, con lotto di 10.000 mq e indice di Fabbricazione fondiaria di 0,07 mc/mq di cui lo 0,03 per residenza per la restante parte di Campo di Mare.

2.2.2 Il Piano Regolatore Generale adottato in itinere del Comune di Cerveteri (PRG in itinere)

Il processo di formazione del Nuovo Piano Regolatore Generale è iniziato nel dicembre 2012 con un documento programmatico "Linee e principi per il documento di indirizzo preliminare del Nuovo PRG" e attualmente in itinere è stato adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 18 del 2 maggio 2017. L'A.C. ha individuato gli obiettivi da realizzare attraverso la "variante generale" del PRG come sintetizzati di seguito:

- Coordinare gli Interventi di Trasformazione urbana, per i nuovi insediamenti su aree già edificate da trasformare o su aree libere, interne o marginali ai tessuti urbani da costruire ex novo;
- Rendere più efficaci gli Interventi di Riqualificazione Urbana (Città Consolidata - Centro Storico, Città Storica, parte della Città del Novecento - periferie, nuclei);
- Massimizzare gli effetti degli Interventi sull'Ambiente (riduzione dei fattori inquinanti, mitigazione dell'inquinamento da traffico, ecc.) attraverso la messa a punto di un nuovo sistema del verde Pubblico e Privato correlato alla costruzione della Rete Ecologica territoriale;
- Sostenere una nuova strategia di sviluppo economico della Città, soprattutto nei settori dei Servizi e del Turismo (Balneare, Archeologico, Culturale ecc.) valorizzando l'assoluta primazia del patrimonio archeologico;
- Integrare le previsioni del "PIANO DI GESTIONE UNESCO PER LE NECROPOLI ETRUSCHE DI CERVETERI E TARQUINIA" con linee di sviluppo per la fruizione del territorio e nel contempo garantire il mantenimento del grado di salvaguardia e tutela del paesaggio e delle aree rurali;
- Sostenere la domanda (di servizi, turistica e produttiva) mediante un Piano che si caratterizzi come Piano delle Opportunità, incentivando la capacità concorrenziale del Comune nell'area metropolitana: il Piano come prospettiva in grado di sollecitare lo sviluppo futuro di Cerveteri;
- Definire un nuovo approccio per la definizione delle previsioni insediative (incremento abitanti) e fabbisogno abitativo, favorendo nuovi equilibri fra edilizia privata ed edilizia sociale/pubblica;
- Sostenere la diversificazione dell'offerta residenziale con un'attenzione, in particolare per la residenzialità turistica, alla diversificazione delle tipologie abitative;
- Intendere lo sviluppo futuro come "sviluppo sostenibile", compatibile con il miglioramento della qualità urbana e della tutela dell'ambiente naturale ed archeologico;
- Costruire il progetto della "variante" attraverso un processo di concertazione e partecipazione che coinvolga l'intera comunità locale.

Tali obiettivi hanno costituito il riferimento base per la redazione dello Schema di Assetto e hanno fornito i contenuti principali per la definizione del sistema delle strategie urbane e delle regole attraverso cui consentire le trasformazioni insediative.

La definizione dell'assetto futuro del territorio di Cerveteri è stata impostata su due livelli strettamente interconnessi e complementari:

- le strategie attraverso cui delineare l'“idea” di città e di ambiente;
- le regole per la definizione delle scelte realizzative compatibili con tale “idea” e il relativo schema di riferimento dell'assetto del territorio.

Nel Nuovo Piano Regolatore Generale si ritiene opportuno delineare una strategia basata sulla valutazione congiunta delle possibilità di collaborazione tra i comuni vicini in un'ottica di maggiore integrazione territoriale (ciò soprattutto per i servizi di livello superiore, per il trasporto pubblico locale e di connessione metropolitana), nonché della definizione di un modello insediativo intercomunale imperniato sulla capacità di dare valore originale ed attrattivo alla fruizione delle risorse naturali, storiche e archeologiche dei rispettivi territori; ciò sia occasione per attribuire ai residenti un assetto insediativo in cui prendano visibilità e corpo i caratteri “identitari” dei siti sia per favorire lo sviluppo di attività ricettive e turistiche innovative rispetto al resto della costiera laziale.

Per il settore turistico, in particolare, vuole delineare un assetto dell'area costiera che eviti le forme di edificazione a “nastro” che hanno caratterizzato la parte meridionale della provincia (da Fiumicino e Ostia fin ad Anzio e Nettuno), integrando fra loro le forme d'uso delle attrezzature portuali e degli approdi turistici, favorendo tipologie innovative di ricettività (più che lottizzazioni per seconde residenze), determinando caratteristiche d'uso ambientalmente connesse tra loro e in grado di esaltare i segni, spesso eterogenei e poco rispettati, che la storia di questi territori purtroppo lascia ancora evidenti (come le emergenze dei castelli, i percorsi storici, ecc.).

La componente strategica della “variante” ha portato all'individuazione di un complesso di azioni, i progetti strategici, attraverso cui l'Amministrazione Comunale:

- indirizza le politiche di intervento,
- favorisce nel tempo i finanziamenti pubblici (di vario livello: locale, regionale, europeo, ecc.) e degli operatori privati,
- orienta la partecipazione della popolazione per le scelte più significative con l'obiettivo di costruire sinergicamente l'assetto futuro del territorio.

Fra i cinque “progetti territoriali” che il piano individua come struttura portante per l'attuazione delle strategie future, ambiti di intervento che, integrati fra loro, costituiranno la dorsale del futuro sviluppo è la costruzione del waterfront urbano e territoriale. L'area costiera di Cerveteri presenta caratteri differenti: alla parte urbanizzata, non definita sotto l'aspetto funzionale e fruitivo, si contrappongono lunghi tratti di costa ancora integri con un valore ambientale e storico culturale altissimo non sempre accessibili (basti pensare all'area protetta di Torre Flavia e alle aree di Montetosto a Mare).

La qualificazione del waterfront, intesa come la definizione di una nuova offerta di costa, rappresenta un obiettivo prioritario del piano i cui effetti potranno riverberarsi su tutto il territorio comunale. Un'attenzione particolare è posta al ruolo di connessione che possono svolgere le aree verdi nella creazione di sistemi di continuità al livello urbano e territoriale sia pure in presenza di vincoli interposti (come quello militare). Tali connessioni assumono valore di integrazione fra le istanze di uno sviluppo urbano armonico e quelle di conservazione e valorizzazione di particolari aree naturali.

La stessa valorizzazione della percezione visiva diviene fattore di qualità e riconoscibilità del territorio. L'inserimento di specifiche attività legate al tempo libero, all'arte e alla cultura, enfatizza il senso di “riconquista” culturale, storica e funzionale delle fasce costiere.

Il progetto non si ferma alla creazione di percorrenze pedonali o ciclabili, ma propone invece una riqualificazione strutturale delle risorse naturali e un'azione di promozione per forme insediative compatibili con il sistema ambientale, senza perdere la ricchezza di significati propria del particolare contesto costiero.

Alcuni criteri dovranno guidare la strutturazione dei progetti:

- ridisegnare una nuova fisionomia complessa e integrata del waterfront armonizzando le parti a carattere urbano di riqualificazione funzionale con le parti a carattere naturalistico e storico, consentendo la fruibilità del paesaggio marino;
- tener conto dell'opportunità di inserire nuove attrezzature turistiche pubbliche e private, in un sistema integrato di spazi pubblici attrezzati;
- creare forme e condizioni di fruibilità differenziata (ciclopedonale, carrabile, di servizio) del waterfront nel rispetto delle diverse peculiarità delle parti che lo compongono: dal paesaggio urbano a quello naturale;
- valorizzare una "relazione verde" tra costa, ambiente naturale collinare e agricolo interno, riqualificando il sistema dell'accessibilità e dei servizi per il tempo libero e per il turismo;
- ricreare una connessione di continuità con il lungomare di Ladispoli.

Il PRG adottato in itinere propone le seguenti norme per le aree ricadenti nell'ambito di intervento:

- SISTEMA AMBIENTALE E RELAZIONALE A nord dell'area urbanizzata, tra il fosso di Zambra e la linea Ferroviaria, prevede lo sviluppo di:

Articolo 22 - Parchi urbani e Territoriali: aree alle quali viene attribuito preminente valore naturalistico e funzione di riserva e riequilibrio ecologico, di difesa ambientale e di fruizione pubblica; tale insieme rientra nella dotazione di "aree per i parchi pubblici urbani e territoriali" di cui al DM 1444/1968, articolo 4 comma 5. Sono previste le seguenti destinazioni d'uso: ricreative-ecologiche, socioculturali, pratiche sportive, piccoli esercizi commerciali limitatamente a quelli per il ristoro. I manufatti direttamente connessi a queste destinazioni d'uso, tranne la continuità ambientale e la tutela idrogeologica, devono avere SUL non superiore a 300 mq ciascuna e devono essere realizzati con strutture leggere lignee e rimovibili.

Sono consentiti, per gli edifici legittimamente esistenti, interventi di Manutenzione e Ristrutturazione senza aumento di volume. Lungo la costa, immediatamente di fronte al nucleo urbanizzato fino al confine nord con l'area militare di Furbara prevede:

Articolo 23 – Parco del Litorale: è suddiviso in due aree nelle quali ricade anche la fascia demaniale del litorale: la prima a nord dell'insediamento urbanizzato di Campo di Mare oltre il fosso di Zambra, mentre il secondo antistante il nucleo urbanizzato. Le due aree individuano due Parchi con differenti specificità e usi.

Il Parco naturale del Litorale nord comprende una fascia costiera per la quale è prevista la conservazione del paesaggio naturale costiero che deve, però, essere aperta a una fruibilità compatibile con i valori presenti. È prevista la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale per la fruibilità ambientale, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: ricreative ecologiche, socioculturali, pratiche sportive, piccoli esercizi commerciali limitatamente a quelli per il ristoro. I manufatti direttamente connessi alla ricreazione nel verde devono avere SUL non superiore a 300 mq ciascuno e devono essere realizzati con strutture leggere lignee e rimovibili. Dette strutture non potranno superare il numero massimo di 6 su tutta la lunghezza della fascia interessata dal Parco. Per l'area del Parco del litorale nord dovrà essere predisposto uno specifico Piano di Utilizzazione degli Arenili.

Il Parco Attrezzato del Litorale sud comprende una fascia costiera per la quale è prevista l'infrastrutturazione a fini balneari e la realizzazione di un lungomare attrezzato. La zona è disciplinata da

un suo specifico Piano Attuativo connesso al Piano di Utilizzazione degli Arenili che ne determina gli usi e le attività annesse.

L'area compresa tra la via Aurelia e il Parco del Litorale nord, a nord del fosso di Zambra, e l'area tra la ferrovia e il Parco Attrezzato del Litorale sud prevedono, come graficizzato nella tavola corrispondente:

- "Aree caratterizzate da una produzione agricola specializzata" comprendenti i seguenti usi: E1.a – E1.b – E1.c – E1.d.
- "Aree a non elevato frazionamento fondiario" caratterizzate dalla presenza di aziende di notevole estensione comprendenti i seguenti usi: E2.a – E2.b – E2.c.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: i depositi di attrezzi e le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali, i locali per prime lavorazioni e confezionamento di prodotti agricoli, i locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti nonché i locali a servizio degli impianti di produzione elettrica da fonti rinnovabili e i locali a servizio degli impianti destinati alla produzione di calore e di elettricità alimentati a biomasse di esclusiva origine agricola. Rientrano, altresì, negli annessi agricoli le strutture necessarie per ospitare le attività di cui all'articolo 54, comma 2, lettera b), LR 38/99 e smi esercitate esclusivamente nel rapporto di connessione di cui all'articolo 57 bis; abitativa soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse, laddove previsto dal lotto minimo di intervento. Non è mai ammessa la realizzazione di "insediamenti residenziali estensivi" di cui all'articolo 56 della LR 38/1999 e s.m.i..

Per specifiche sulla disciplina d'uso del suolo agricolo si rimanda alla lettura dell'art. 27 delle NTA del Nuovo PRG (variante al Piano Regolatore generale) e dello "studio Agropedologico economico del Territorio (redatto ai sensi della L.R. 38/99 e s.m.i.) redatto a supporto al Piano e ad esso allegato.

SISTEMA INSEDIATIVO

Nel nucleo urbanizzato e alcune aree immediatamente adiacenti di completamento, opportunamente riportate nella tavola, prevede:

Articolo 46 (NTA) - Tessuti di Recupero Urbanistico dei Nuclei Abusivi (L.R. 28/80 e s.m.i.) la cui area è sottoposta a Piano di recupero urbanistico di iniziativa pubblica e/o privata, esteso all'intero perimetro di Campo di Mare, Del. C.C. n. 1 del 14.01.2016. Il piano dovrà indicare le aree edificate soggette a completamento o conservazione, le aree libere edificabili, le aree a servizi pubblici o soggette a vincolo di non edificazione, la viabilità, comprensiva dei parcheggi pubblici, interna ed esterna al nucleo; gli interventi e le aree di riqualificazione ambientale.

L'indice di edificabilità UT, per le aree non edificate non può essere superiore a 0,2 mq/mq.

Si riserva al Comune la possibilità di edificabilità aggiuntiva del 60%, l'obbligo per i proprietari di mettere a disposizione del Comune le aree edificabili corrispondenti, la possibilità di reperire gli Standard Urbanistici in aree esterne ai nuclei destinate a Verde e servizi pubblici locali, esclusivamente per la quota parte non reperibile all'interno dei perimetri ed infine di definire i criteri per la valutazione delle proposte di piano.

Le destinazioni d'uso consentite sono: abitative, piccoli esercizi commerciali e di media dimensione servizi diffusi, pratiche sportive, turistico ricettive, produttive limitatamente all'artigianato produttivo. Negli edifici esistenti è consentito il cambio destinazione d'uso, purché siano tra quelli sopra elencati e si rimanga in una quota di destinazione abitativa non inferiore al 70%.

Nei Piani di Recupero a termini dell'art. 6, comma 6, lettera b) della L.R. n. 28/80 è ammesso il seguente mix funzionale da applicarsi all'intera quantità edificatoria consentita mediante l'applicazione dell'indice territoriale UT, sopra riportato:

Abitative: min. 80% SUL;

Non abitative: max 20% SUL.

In assenza di Piano di recupero urbanistico, sono consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RRC; consentita, previo parere degli uffici competenti, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria che si rendessero necessarie per il risanamento igienico-sanitario o per la sicurezza dell'abitato.

Per il Piano di Recupero di Campo di Mare vigono le seguenti ulteriori norme specifiche:

in base alla consistenza volumetrica risultante dagli elaborati di cui alla delibera di C.C. n. 1 del 14/01/2016, gli standard urbanistici da reperire per le volumetrie residenziali esistenti saranno computati in misura di 24 mq ad abitante. La SUL insediabile non potrà essere superiore 16.000 mq.

Hmax 2 piani entro una fascia di spessore 600 m., calcolati dalla linea di dividente demaniale individuata dal S.I.D., e Hmax 4 piani esternamente alla fascia di spessore 600 m., calcolati dalla linea di dividente demaniale individuata dal S.I.D.

In alcune aree immediatamente adiacenti il precedente perimetro prevede:

Articolo 10 - Programmi integrati di intervento (PrInt) di cui alla L. 179/92 e alla LR 22/97 e loro s.m.i., sia in modalità di iniziativa sia pubblica che privata, sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana e ambientale e, in particolare, all'adeguamento e alla integrazione delle infrastrutture e dei servizi mediante il concorso di risorse pubbliche e private. All'interno delle aree perimetrate possono essere attivati anche più PrInt.

I diritti edificatori incentivanti la formazione dei PrInt sono attribuiti secondo due modalità: per i PrInt individuati dal Piano, mediante aumento degli indici previsti dalla normativa di zona come in essa specificamente determinato; per i PrInt non previsti dal piano, ricorrendo, alle premialità.

I diritti edificatori incentivanti la formazione dei PrInt sono soggetti a Contributo Straordinario ai sensi della lett. d-ter), comma 4, art. 16, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.. Il Contributo Straordinario, a carico del/i soggetto/i attuatore/i, è determinato in misura non inferiore ai 2/3 (due terzi) del valore immobiliare della maggiorazione di SUL o dei cambi di destinazione d'uso concessi, da destinare alla realizzazione, nell'ambito urbano di riferimento, di opere e servizi pubblici eccedenti le ordinarie urbanizzazioni.

L'insieme di tutte le aree ricadenti sotto la voce di "Tessuti di Recupero Urbanistico dei Nuclei Abusivi (L.R. 28/80 e s.m.i.)", "Programmi integrati di intervento (PrInt)" e il "Parco Attrezzato del Litorale sud" fanno parte dei Tessuti da Consolidare del:

Articolo 47 – Programmi Integrati degli Ambiti Strategici: il fronte mare: dove l'obiettivo è quello di riqualificare l'area di Campo di Mare mediante l'acquisizione delle aree a Parco, delle aree a servizi e quelle pubbliche, e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e le attrezzature necessarie al completamento e integrazione delle eventuali opere già presenti sul territorio. La riqualificazione avverrà inoltre mediante la progettazione di un lungomare strutturato e fruibile che garantisca la buona riuscita della creazione di un polo turistico-ricettivo di qualità.

Il PrInt, ove attivato prima del Piano di Recupero e del Piano attuativo del Parco del Litorale sud, dovrà prevedere un progetto unitario con la pianificazione di suddette aree. Pertanto, contestualmente al PrInt o in anticipazione allo stesso verranno approvati, per tale ambito, anche il Piano di Recupero ai sensi della LR 28/80 e s.m.i. e il Piano attuativo del Parco del Litorale sud.

Il PrInt potrà concedere ai partecipanti fino a una quantità massima di SUL pari a mq. 50.000.

Le destinazioni d'uso consentite per la nuova edificazione sono: abitative, esercizi commerciali -esclusa la grande distribuzione commerciale -, servizi diffusi, concentrati e locali d'interesse comune, pratiche sportive, turistico-ricettive limitatamente ad alberghi e pensioni. Sono altresì escluse le destinazioni inquinanti e moleste.

Il mix funzionale per la nuova edificazione dovrà prevedere:

Abitative max 70% della SUL Turistico-ricettive: min 30 % della SUL Quota flessibile: 10% della SUL.

È dunque consentita, fatta eccezione di quelle assoggettate a Piano di Recupero e a Parco, e previo pagamento del Contributo Straordinario, la trasformabilità delle aree a Print:

- con indice $ST=0,2mq/mq$,
- Hmax 2 piani entro una fascia di spessore 600 m. e Hmax 4 piani esternamente alla fascia di spessore 600 m., calcolati dalla linea di dividente demaniale individuata dal S.I.D.,
- IP 30% di SF,
- DA 1 albero/250 mq di SF,
- DAR 1 arbusto/100 mq di SF,

DF non inferiore a 10,00 metri tra pareti di edifici antistanti di cui almeno una finestrata, DC e DS non inferiore a quanto prescritto dal Regolamento Edilizio.

2.2.3 Il Piano di Utilizzazione degli Arenili (PUA)

Il Piano di Utilizzazione degli Arenili disciplina esclusivamente l'uso della fascia demaniale marittima ai fini delle concessioni demaniali, ai sensi della legge 494/93 e della L.R. 14/99 come ribadito nel Capo III (modalità di tutela delle aree tutelate per legge) art.33 (protezione delle fasce costiere marittime) delle Norme del P.T.P.R. della Regione Lazio adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25/07/07 e n. 1025 del 21/12/07 ai sensi dell'art. 21,22,23 della L.R. n.24/98.

L'obiettivo del Piano è la creazione di norme ed indirizzi che non solo tutelino e valorizzino il bene ambientale rappresentato dai litorali, in genere principale risorsa dei Comuni interessati, ma ne consentano una più chiara regolamentazione ai fini di impedire abusi indiscriminati regolamentando i flussi degli utilizzatori, tutelando l'ambiente, offrendo servizi qualificati ed infine garantendo la manutenzione e la sicurezza in mare per gli utenti.

Il P.U.A., infatti, rappresenta uno strumento normativo capace di dare un sensibile impulso ed una riqualificazione all'attività turistico-balneare, lasciata fino ad oggi a iniziative soggettive: "Condizioni inderogabili per garantire il rispetto delle stesse norme e consentire uno sviluppo delle attività pianificato con conseguente attrazione per gli investimenti privati in questo settore derivandone, di conseguenza, un aumento della produzione e nuova occupazione. Le attese descritte possono essere possibili purché lo sviluppo programmato coniughi: gli interessi della comunità (in termini di qualità e quantità dei servizi disponibili), con quelli degli imprenditori interessati (certezza di tempi e regole) tutelando l'ambiente in quanto risorsa primaria necessaria a tutti (utenti ed imprenditori)." (dalla Relazione del PUA)

La fascia costiera del Comune di Cerveteri si estende dal confine con il Comune di Santa Marinella in località Furbara a nord, al confine con il Comune di Ladispoli, a sud, per una lunghezza totale di circa ml 4300.

Il territorio in oggetto è attraversato da due fossi (il Fosso del Turbino e il Fosso Zambra) che, di fatto, delimitano tre zone tipologicamente diverse prospicienti l'arenile che sono state denominate rispettivamente:

- Area 1 Zona Militare;
- Area 2 Montetosto al Mare;
- Area 3 Marina di Cerveteri o Campo di Mare.

L'Area 1 Zona Militare ricade per il P.T.P./2 vigente nell'ambito delle zone costiere a "tutela orientata" soltanto dietro parere dell'autorità militare. Pertanto, l'area non ricade nelle previsioni del PUA.

L'area 2 Montetosto al Mare, destinata dal P.R.G. vigente a Zona Rurale con limitazioni, non presenta alcuna struttura di supporto alla balneazione non essendo accessibile.

L'Area 3 Campo di Mare, delimitata a nord dal Fosso Zambra e, a sud, dal confine con il Comune di Ladispoli, risulta essere l'unica zona urbanizzata e facilmente accessibile dove attualmente si concentrano le attività turistiche ricreative. Il regolamento di attuazione del P.U.A. investe quindi solo la porzione di fascia demaniale di quest'ultima. In questa parte di litorale si concentrano le problematiche di una costa urbanizzata ma non ancora giunta alla sua sistemazione definitiva poiché al suo interno sono presenti molteplici problematiche che rendono difficile il raggiungimento dell'obiettivo finale. L'area risulta così articolata:

- *Fascia litoranea demaniale*

Sull'arenile prospiciente il Lungomare degli Etruschi trovano ubicazione gli stabilimenti balneari per i quali sono stati riportati i dati delle concessioni rinnovate al 31/12/2020. Le aree in concessione relative alle attrezzature balneari risultano essere minori della estensione complessiva della spiaggia libera che è di circa ml 1.029, e del tratto di mare relativo all'Area 3 che si estende per un tratto di circa ml 1.550. Il Piano ridefinisce l'estensione delle concessioni demaniali e l'adeguamento delle strutture al fine di garantire la corretta fruizione degli impianti e dell'uso delle aree in concessione secondo le ultime disposizioni di legge.

Le attrezzature esistenti, disomogenee ma non di reale disturbo alla visuale secondo le raccomandazioni del P.T.P. vigente (ad eccezione dello stabilimento Quadrifoglio), necessitano di una riqualificazione dell'offerta dei servizi sia qualitativamente che quantitativamente.

STABILIMENTI	FRONTE MARE ML	SUP. IN CONCESSIONE MQ
1 – IL QUADRIFOGLIO (LEMON BEACH)	185	6320
2 - SIX	60.73	1008
3 - ASS. NAUTICA CAMPO DI MARE	100	3500
4 - OCEAN SURF BEACH	40	1880
5 - SPIAGGIA RENZI	75	2500
6 - EZIO ALLA TORRETTA	60	2200
TOTALE	520,73	17.408

- *Area retrostante la fascia demaniale*

Sopra il Lungomare degli Etruschi l'ambito di Campo di Mare è oggetto di una Convenzione stipulata nel 1991 tra la soc. Ostilia s.p.a. ed il Comune ancora in via di definizione. L'area attualmente adibita a parcheggio non presenta infrastrutturazione né varchi di accesso alla spiaggia.

- *Fosso Zambra*

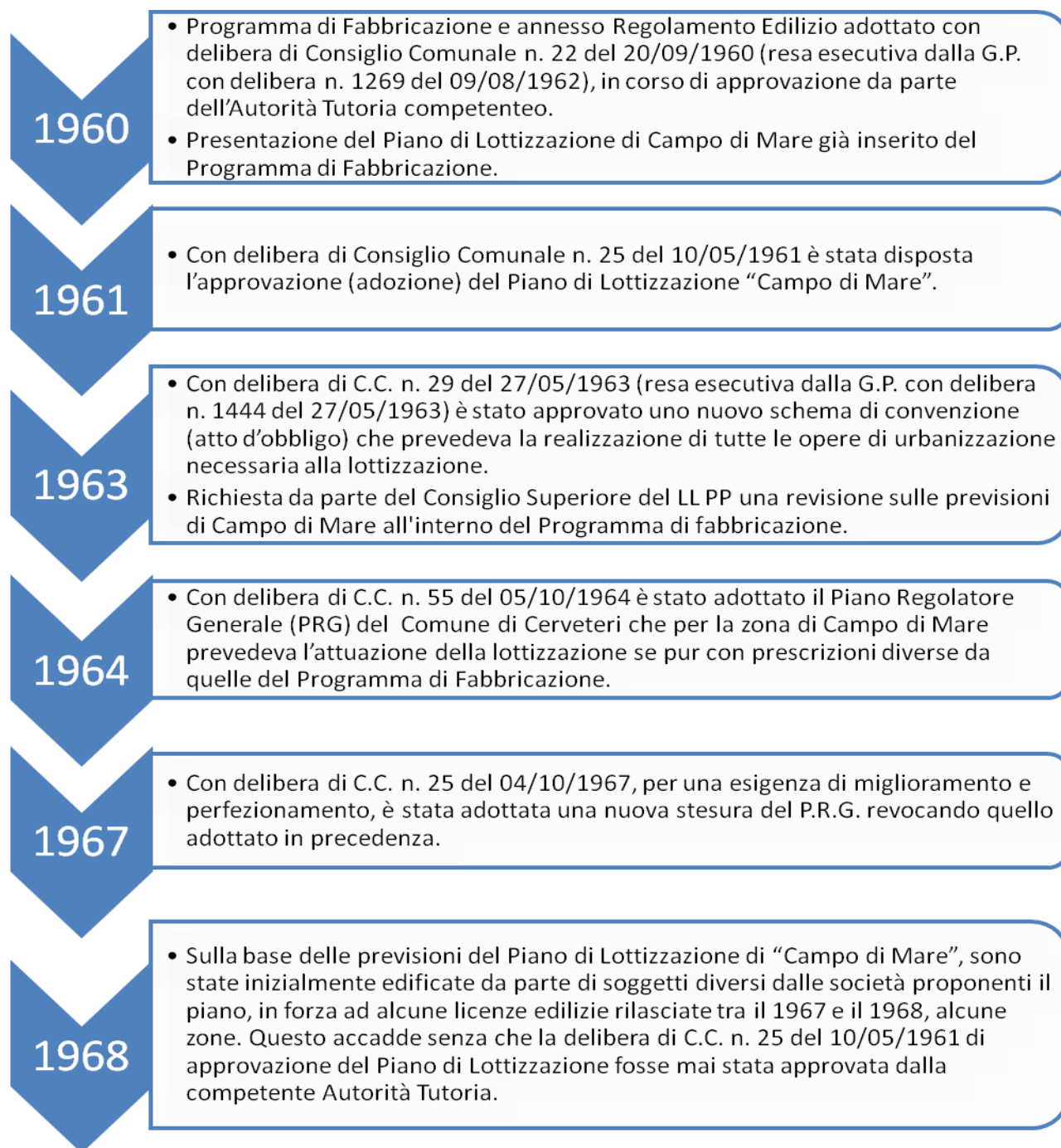
Determina la discontinuità tra l'Area 2 e l'Area 3 dividendo il litorale in due porzioni: l'una agricola e l'altra urbanizzata. Lungo il fosso sono ubicati i depuratori del comune che vi scaricano le acque depurate.

Il PUA individua la foce del fosso Zambra, quale possibile luogo per l'attuazione di una darsena, struttura a supporto della nautica minore. Il tratto di costa limitrofo al fosso verso Campo di Mare viene destinato allo svolgimento di attività sportive (windsurf, freestyle e wane).

- *Palude di Torre Flavia*

Al confine con il comune di Ladispoli, è ubicata la "Palude di Torre Flavia" istituita con D.P.R.G.R. n.613 del 24/03/1997. Fino ad approvazione del PrInt nelle suddette aree vige la disciplina delle zone agricole in cui le stesse ricadono.

2.3 Le tappe dell'attuazione del PP di Campo di Mare



1970

- Tra il 1968 e il 1970 il Comune di Cerveteri ha rilasciato anche alla Società Ostilia S.p.A. varie licenze edilizie relative all'attuazione di alcuni comparti edificatori della lottizzazione di Campo di Mare. Da quando cominciò l'edificazione ma vennero ritirate alcune delle licenze si innescò un meccanismo giurido-amministrativo non ancora conclusosi.

1980

- La Giunta Regionale del Lazio, con delibera n. 3505 del 07/06/1980, ha approvato il P.R.G. del Comune di Cerveteri in conformità al parere in precedenza reso dalla Sezione Urbanistica Regionale (n. 1401 dell'11/07/1979) con il congelamento della consistenza edilizia attuale di mc 677.000 e il reperimento di 24 mq/ab di standard urbanistici.

1991

- La convenzione ex art. 35 della Legge n. 47/85 di cui alla citata deliberazione, ove peraltro la delibera di C.C. n. 25/1961 viene dichiarata mai approvata dall'organo tutorio, è stata stipulata tra Comune di Cerveteri e Soc. Ostilia S.p.A. con atto Notaio Alberto Politi repertorio n. 27359 del 14/12/1991, registrata a Roma il 20/12/1991.

1996

- La convenzione fu inviata all'Assessorato all'Urbanistica della Regione Lazio con nota n. 18946 del 26/07/1996, questo con nota n. 8303 del 21/10/1996, ha restituito al Comune la stessa dichiarando: *"Dalla lettura della delibera sembrerebbe, che con questa vengano autorizzate concessioni edilizie in sanatoria all'interno del comprensorio di Campo di Mare. Tale procedura è da ritenersi in contrasto con le previsioni di legge, trattandosi di costruzioni abusive ricadenti in una lottizzazione della quale non risulta indicata la destinazione di P.R.G."*

2015

- Adozione del documento preliminare di indirizzo per la formazione del nuovo P.R.G., approvato con delibera di Giunta comunale n. 81 del 26/06/2015.
- Approvato del documento preliminare di indirizzo propedeutico alla formazione del nuovo PRG approvato con delibera di Consiglio comunale n. 26 del 30/07/2015.

2016

- Adozione della perimetrazione del nucleo edilizio abusivo del comprensorio di "Campo di Mare" n.1 del 14/01/2016 che definiva i confini del nucleo abusivo di Campo di Mare comprensivo delle aree necessarie per il reperimento dei 24mq/ab di standard urbanistici come da prima convenzione urbanistica.

2017

- Con deliberazione del Consiglio comunale n. 18 del 2 maggio 2017, il comune di Cerveteri ha adottato il "Nuovo Piano Regolatore Generale (Variante Generale al PRG)".

2.3.1 Le iniziative e i progetti degli ultimi anni

Tra le iniziative e i progetti adottati e/o in itinere, dell'Amministrazione Comunale per l'area di campo di Mare, se ne possono segnalare due:

La "Perimetrazione del nucleo edilizio abusivo del comprensorio di Campo di Mare ex art. 1, comma 2, della L.R. n. 28/80 ai fini della redazione di una Variante Speciale per il relativo recupero, la riqualificazione ed il razionale inserimento territoriale e urbano, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 02/05/1980, n. 28 e dell'art. 29 della Legge 28/02/1985 n. 47 e s.m.i."

Il Progetto esecutivo "Riqualificazione e valorizzazione del Lungomare dei Navigatori Etruschi in località campo di Mare e realizzazione di percorsi atti a garantire l'accesso al mare e la fruibilità degli arenili".

2.3.2 La Perimetrazione del nucleo edilizio abusivo del comprensorio di Campo di Mare

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n.1 del 14/01/2016 "Perimetrazione del nucleo edilizio abusivo del comprensorio di Campo di Mare ex art. 1, comma 2, della L.R. n. 28/80 ai fini della redazione di una Variante Speciale per il relativo recupero, la riqualificazione ed il razionale inserimento territoriale e urbano, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 02/05/1980, n. 28 e dell'art. 29 della Legge 28/02/1985 n. 47 e s.m.i.", l'Amministrazione Comunale metteva in luce, chiarificandone i contenuti, tutte le vicende urbanistiche-edilizie e giudiziarie su Campo di Mare, impegnandosi a perimetrare l'area urbanizzata di suddetto comprensorio rimasto incompiuto, includendo vaste aree di verde incolto e senza particolare pregio, nelle quali individuare tutti gli standard urbanistici mai realizzati.

La "perimetrazione del nucleo abusivo" ha costituito un atto propedeutico al recupero urbanistico ed al completamento delle aree individuate che avviene mediante un'apposita variante di PRG, prevista dall'art.4 della Legge Regionale n.28/30, (art.29 Legge n.47/85) e denominata "Variante Speciale per il recupero dei nuclei abusivi", sempreché ricorrano:

- la rilevanza socioeconomica dei singoli insediamenti, soprattutto con riferimento alla loro utilizzazione per usi di residenza stabile o per usi produttivi;
- la possibilità di un razionale inserimento dei singoli insediamenti nel territorio e nell' organismo urbano, così come configurato nello strumento urbanistico vigente;
- la compatibilità con eventuali vincoli di varia natura esistenti nel territorio (rispetto idrogeologico - paesistico - archeologico ed altri) ivi compresi quelli di cui alle leggi regionali 2 luglio 1974, n. 30 e 25 ottobre 1976, n. 52.

La variante deve comprendere i provvedimenti necessari per il razionale inserimento del nucleo nel territorio e nell' organismo urbano (da spiegare nella relazione tecnica) ed indicare in ogni caso (art. 6):

a) la rete viaria e le aree per parcheggio pubblico;

b) le aree per il verde ed i servizi pubblici;

c) la densità territoriale massima da applicare alle superfici dell'intero comprensorio;

d) le norme tecniche di attuazione, le quali possono anche, in relazione all' edilizia già esistente, prevedere disposizioni in deroga agli standards edilizi stabiliti dal decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444. A tutta la documentazione sarà poi necessario allegare, all'interno dello strumento attuativo utilizzato, uno studio di inserimento architettonico-urbanistico dei nuovi interventi nel contesto urbano esistente.

Degli elaborati della Variante dovrà far parte l'analisi della situazione di fatto dalla quale risulti l'entità dei volumi edificati, delle attrezzature sociali e delle infrastrutture esistenti. Le aree per il verde, i servizi pubblici ed i parcheggi debbono essere reperite nella misura prevista dal decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

La normativa prescrive inoltre (art. 6) che i nuclei perimetrati debbano essere finalizzati alla riqualificazione urbanistica da attuarsi mediante la formazione di comparti o comprensori d'iniziativa pubblica o privata, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- L'indice di utilizzazione territoriale UT non può essere superiore a 0,20 mq/mq;
- La destinazione non residenziale non può essere superiore al 20% della nuova cubatura residenziale;
- Il numero degli abitanti insediabili non può superare quelli già insediati;
- La cessione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria deve avvenire a titolo gratuito;
- La nuova volumetria deve essere compresa all'interno del fabbisogno complessivo dello strumento urbanistico generale approvato o adottato.

Dalle analisi delineate nella suddetta Deliberazione di Consiglio Comunale n.1 del 14/01/2016 la "perimetrazione del nucleo edilizio abusivo di Campo di Mare" oggetto della Variante Speciale comprende una superficie complessiva di Ha 84,55 (mq. 845.513) suddivisa come segue:

- Aree edificate complessive di mq. 373.364
- Aree libere complessive di mq. 262.992
- Aree di viabilità esistente di mq. 209.158

Le dette quantità vengono disaggregate come segue:

1) Zone di completamento residenziale

A-B2 - B8: comparti fondiari (Ostilia) edificati con titolo abilitativo
mq. 164 .091 mc. resid. 189.077 mc. non resid. 656

B: comparti fondiari (Ostilia) edificati con titolo abilitativo e sanatoria
mq. 32.988 mc. resid. 62.748 mc. non resid. 1.397

C: comparti fondiari (Ostilia) edificati senza titolo abilitativo
mq. 68.646 mc. resid. 10.071 mc. non resid. 8.576

D1: comparti fondiari (Edil Salute) edificati con titolo abilitativo
mq. 9.670 mc. resid. 25.292 mc. non resid. --

D2: comparti fondiari (Edil Vigneto) edificati con titolo abilitativo
mq. 9.570 mc. resid. 22.869 mc. non resid. --

D3: comparti fondiari (Marina di Cerveteri) edificati con titolo abilitativo
mq. 20.417 mc. resid. 37.484 mc. non resid. --

D4: comparti fondiari (Alga Marina) edificati con titolo abilitativo
mq. 4.420 mc. resid. 12.625 mc. non resid. --

E1-E2-E3: comparti fondiari (Marina di Cerenova) edificati con titolo abilitativo
mq. 37.071 mc. resid. 26.061 mc. non resid. --

F: comparti fondiari (L'Approdo) edificati con titolo abilitativo
mq. 26.491 mc. resid. 41.868 mc. non resid. --

Sanatorie presentate: mc. resid. 12.449 mc. non resid. --

TOTALI mq. 373.364 mc. resid. 531.254 mc. non resid. 10.629

2) Zone di completamento edilizio integrato

a) aree da destinare al soddisfacimento degli standard di legge per le volumetrie esistenti, zone di rispetto, lotti interclusi e aree libere ex art. 1 comma 2 L.R. 28/80: mq. 262.992

b) aree per viabilità di servizio: mq. 209.158

Dai dati risultanti dall'analisi posta in essere circa l'attuale stato di fatto e possibile desumere i seguenti significativi indici di fabbricabilità:

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA: mc/ mq: 1.61 mq/mq: 0.54

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE: mc/mq: 0,63

Tali analisi risultano però non corrette e sono state verificate e riarticolate nella redazione della Variante Speciale e sono riportate nel Cap. 5.5 Il sistema dei servizi e degli spazi pubblici esistenti e di previsione, e nel cap. 7.2 Analisi delle superfici, delle volumetrie aggiuntive e dati urbanistici.

2.3.3 Il Progetto esecutivo "Riqualificazione e valorizzazione del Lungomare dei Navigatori Etruschi"

Con D.G.R.L. n. 234 del 10 maggio 2016, pubblicata sul BUR del Lazio n. 39 del 17/05/2016, la Regione Lazio ha stabilito di procedere al completamento del "Piano degli interventi straordinari per lo sviluppo economico del litorale laziale" attraverso l'emanazione di un Avviso Pubblico per la presentazione di manifestazione di interesse destinato ai 22 comuni del litorale laziale ed ai 2 comuni isolani, per il triennio 2016/2018 (art. 41 della L.R.28/12/2007, n. 26).

Con Determinazione Dirigenziale n. G06025 del 26 maggio 2016, pubblicata sul BUR del Lazio n. 53 del 06/07/2016, è stato approvato l'Avviso Pubblico per la presentazione della manifestazioni di interesse per la realizzazione di opere destinate al completamento del suddetto "Piano degli interventi straordinari per lo sviluppo economico del litorale laziale", mediante interventi strutturali, il quale ha previsto che le istanze di manifestazione di interesse, compilate secondo la scheda allegata all'Avviso Pubblico stesso, dovevano essere presentate alla Regione Lazio, entro il termine perentorio del giorno 15 settembre 2016, e successivamente prorogato al 30 ottobre 2016.

Il Comune di Cerveteri, come facente parte dei soggetti legittimati a presentare proposte progettuali di intervento, in quanto Comune del litorale Laziale, ha predisposto un apposito progetto rispondente alle finalità indicate nell'art.1 dell'Avviso Pubblico di cui sopra.

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 149 del 26/10/2016 è stata approvata la proposta progettuale da presentare alla Regione Lazio e con la quale il Comune intendeva partecipare all'Avviso pubblico per il completamento del "Piano degli interventi straordinari per lo sviluppo economico del litorale laziale", la quale è stata regolarmente presentata alla Regione Lazio nei termini previsti dall'Avviso.

La Regione Lazio con Determinazione Dirigenziale della Direzione Sviluppo Economico e Attività Produttive n. G00981 del 01.02.2017 (pubblicata sul B.U.R.L. n. 11 del 07.02.2017) ha approvato la graduatoria generale delle istanze ad essa pervenute (Allegato B), nonché quella relativa alle manifestazioni di interesse ritenute ammissibili a contributo regionale, finanziabili fino alla concorrenza delle disponibilità della somma complessivamente stanziata a valere sul "Fondo Straordinario" per le opere di completamento del "Piano degli interventi straordinari per lo sviluppo economico del litorale laziale" per il triennio 2016/2018 (Allegato B1), tra cui è stata inclusa la proposta progettuale avanzata dal Comune di Cerveteri (n. 5 – codice di progetto 234.16.41.I.II.05 - punti 48) per un importo ammesso a contributo di €. 790.000,00 (64,75%), a fronte di un costo di investimento previsto pari a €. 1.220.000,00.

Con nota Prot. n. 62434 del 07.02.2017, pervenuta al Comune in data 08.02.2017 prot. n. 6263, la Regione Lazio, ha comunicato quanto disposto con la suddetta Determinazione Dirigenziale n. 00981 del

01.02.2017. Nella stessa nota la Regione Lazio - Direzione Regionale per lo Sviluppo Economico e le Attività Produttive – Area “Economia del Mare” GR/09/20 – Servizio “Interventi per lo sviluppo del territorio e per la valorizzazione del litorale laziale”, ha comunicato le indicazioni del Tavolo Tecnico di Valutazione da recepire nella progettazione esecutiva nonché l’elenco della documentazione tecnico-amministrativa da trasmettere alla stessa, entro 120 giorni consecutivi decorrenti dalla data di ricevimento della nota medesima, e quindi entro il 07/06/2017.

Il Codice Regionale del Progetto attribuito all’intervento è il seguente: n. 234.16.41.I-II.05.

Il progetto è interamente inserito nell’ambito di Campo di Mare e l’area oggetto dell’intervento quasi esclusivamente il sedime stradale di Lungomare dei Navigatori Etruschi (circa 1.00 ml), individuato catastalmente al foglio 53, particelle 1041/p, 1065 e 1051/p ed al foglio 61, particelle 242 e 248 – visto che solo alcuni interventi di modesta entità (istallazioni di natura stagionale) interessano altre aree - è ricompresa tra le aree afferenti “rete stradale e marciapiedi” del piano di lottizzazione di Campo di Mare attuato negli anni 60’, ancora oggi formalmente di proprietà privata Soc. Ostilia S.r.l., con sede in Via Antonio Bertoloni n. 24 - 00197 Roma), di cui la proprietaria. Tali aree sono comunque da tempo in uso della comunità locale e della collettività in genere e di esse, con delibera di Giunta Comunale n.134 del 28/05/2004, è stato riconosciuto formalmente l’uso pubblico.

Il progetto prevede la riqualificazione dell’assetto stradale del Lungomare dei Navigatori Etruschi e la realizzazione di una nuova passeggiata pedonale retrostante la spiaggia, finalizzata a preservare una porzione di territorio compromessa, andando però a migliorare l’accessibilità degli arenili. Gli interventi progettati sono in parte ricompresi negli obiettivi previsti dal D.G.R.L. n.234 del 10/05/2016.

Con D.G.R.L. n. 1015 del 27 dicembre 2019, la Regione Lazio ha stabilito di procedere al completamento del “Piano degli interventi straordinari per lo sviluppo economico del litorale laziale” attraverso l’emanazione di un Avviso Pubblico per la presentazione di manifestazione di interesse destinato ai 22 comuni del litorale laziale ed ai 2 comuni isolani, di cui alle D.R.G. n. 227/2014 e n. 234/2016, per il triennio 2019/2021. Il Comune di Cerveteri, essendo ricompreso tra i soggetti legittimati a presentare proposte progettuali di intervento, in quanto Comune del litorale Laziale, ha predisposto un apposito progetto rispondente alle finalità indicate nell’art.1 dell’Avviso Pubblico di cui sopra.

Con Deliberazione di Giunta Comunale è stata approvata la proposta progettuale da presentare alla Regione Lazio e con la quale il Comune intende partecipare all’Avviso pubblico per il completamento del “Piano degli interventi straordinari per lo sviluppo economico del litorale laziale”. Il progetto è stato sviluppato da un gruppo di progettisti coordinati dall’Arch. F. Egidi.

Il progetto del lungomare del litorale Nord del Lazio in località Campo di Mare e la realizzazione di un Parco urbano-naturalistico attrezzato, pone come obiettivo principale la riqualificazione del lungomare e delle aree limitrofe, degli arenili e delle spiagge per favorire lo sviluppo economico e turistico dell’area attraverso interventi specifici di valorizzazione dei luoghi e di sostenibilità ambientale e di completamento della mobilità alternativa.

L’intervento nel suo insieme si sviluppa su due macro-temi:

- il PRIMO come progetto architettonico con riqualificazione, valorizzazione del contesto urbano e riconfigurazione del lungomare, con una specifica attenzione ai luoghi di aggregazione ed incontro, alla realizzazione di collegamenti pedonali e ciclabili con aree adibite a parcheggi di scambio, eliminazione delle barriere architettoniche, arredi urbani come sedute, cestini, nuova illuminazione, fontanelle, utilizzo di materiali locali ecocompatibili, alberi per l’ombreggiamento, segnaletica informativa e turistica, e uso di tecnologie per il risparmio energetico.

Questo intervento attualmente è in fase di realizzazione e si pone in continuità formale con quello del presente progetto.

- il SECONDO più territoriale con una serie di azioni e interventi per mettere a sistema zone attualmente disomogenee e prive di continuità funzionale e paesaggistica come: l'area del Monumento Naturale di Torre Flavia attraverso il nuovo disegno di ingresso al parco; l'area del litorale con la spiaggia e gli arenili a nord-ovest delimitati dal Fosso di Zambra collegata con un nuovo ponte ciclopeditonale in legno (non facente parte del presente progetto, ma da realizzare con altra procedura); la sistemazione delle aree a prato non utilizzate a ridosso del lungomare ai lati della maglia edilizia del consorzio; il completamento dell'anello ciclo pedonale che si innesca al lungomare attraverso i due viali trasversali di Campo di Mare (viale Mediterraneo e viale Adriatico) unendosi in corrispondenza della rotonda limitrofa al cavalcavia della stazione ferroviaria fino alla stazione stessa, completando così la maglia ciclopeditonale esistente; e non meno importante ai fini della rigenerazione urbana, la sistemazione della piazza Prima Rosa limitrofa al Lungomare.



Vista dall'alto dell'intervento nel suo complesso

3. LE TEMATICHE AMBIENTALI

3.1 Le caratteristiche ambientali della fascia costiera di Cerveteri

L'ambito di campo di Mare è situato nel litorale romano fra la fascia costiera e il territorio pedemontano del complesso della Tolfa. L'eterogenea composizione geologica e la complessità vegetazionale che lo caratterizzano rendono quest'area particolarmente interessante sia dal punto di vista naturalistico che paesaggistico. Il reticolo idrografico a carattere torrenziale ha andamento ortogonale rispetto alla costa. Le caratteristiche naturali e storiche dell'area (a basso impatto antropico, ancora prevalentemente concentrato e a bassa densità di popolazione) garantiscono la conservazione e lo sviluppo di specie di flora e fauna anche rare e/o minacciate (come nella riserva della Banditaccia).

L'area riveste una buona importanza naturalistica e ciò è dovuto sia alla particolare posizione geografica, al centro della penisola dove il clima continentale si incontra con quello mediterraneo umido, creando una zona di clima temperato, mite e con buone variazioni microclimatiche.

Il clima

Il territorio di Cerveteri è ubicato a quote varianti fra 0 m. s.l.m. e 400 m.s.l.m, quest'ultima coincidente con la località "Pian della Carlotta/Sasso" (toponimo Riserva Monte delle Fate).

Il clima è di tipo mediterraneo, con estati lunghe e siccitose ed inverni abbastanza miti e discretamente piovosi; le piogge sono concentrate prevalentemente nel periodo autunno-invernale, con precipitazioni che raggiungono un media annua di 800 mm circa. La temperatura media si aggira sui 14.5°C.

In particolare distinguiamo due unità fitoclimatiche vere e proprie, la prima lungo la fascia costiera caratterizzata dal clima della regione mediterranea (13) Termotipo mesomediterraneo inferiore Ombrotipo secco superiore/subumido inferiore; Regione xeroterica (sottoregione termomediterranea/mesomediterranea); la seconda nella porzione più collinare caratterizzata dal clima della regione mediterranea di transizione (9) con Termotipo mesomediterraneo medio o collinare inferiore Ombrotipo subumido superiore. Regione xeroterica/mesaxerica (sottoregione mesomediterranea/ipomesaxerica).

Questa suddivisione fitoclimatica si rispecchia direttamente con il territorio indagato, il quale geograficamente può essere ripartito, da Nord a Sud, in due macrozone: la zona pianeggiante compresa tra la fascia costiera e la SP Sasso, e la zona della fascia della collina litoranea tra la SP Sasso ed i rilievi delle colline ceriti.

Il territorio agricolo

Il territorio del comune di Cerveteri si estende per una superficie di 134,4 Km², di cui SAT 6.733,39 ha (SAT + Boschi), una popolazione di 37.407 abitanti (dati Istat). Il quadro strutturale del comparto primario, secondo il 6° Censimento Generale dell'Agricoltura, effettuato dall'Istat, è il seguente:

- | | |
|--|-----------------------------------|
| • Superficie Totale Agro-silvo-pastorale | ha 5.381,89 ripartita come segue: |
| • Superficie Agricola Utilizzata (SAU) | ha 3.719,34; |
| • Arboricoltura da legno | ha 8,10; |
| • Boschi | ha 1.288,26; |
| • Superficie Agraria non Utilizzata | ha 213,92; |
| • Altra superficie | ha 152,27. |

Pertanto, l'agricoltura del territorio comunale è un tipo di agricoltura abbastanza produttiva, con la produzione di prodotti di qualità come vini IGT, ortaggi di stagione ed il Carciofo romanesco del Lazio IGP, oltre a olio e seminativi intensivi

La fascia costiera fra Torre Flavia e l'area di Montetosto a Mare presenta ancora caratteristiche prettamente agricole con seminativi intensivi ed estensivi, legnose agrarie, aree agricole consociate e particellari complesse. È la porzione di territorio che manifesta la maggiore frammentazione fondiaria e dove le aree agricole consociate sono maggiormente presenti ma la presenza antropica è comunque limitata prevalentemente alle attività agricole e il territorio conserva ancora i caratteri naturali e rurali del paesaggio della Maremma. La vegetazione naturale, se non nell'area di Torre Flavia, è scarsamente presente. La capacità d'uso dei suoli appartiene principalmente, secondo la rigida classificazione della *Land Capability Classification*, alle classi III_{lws} (limitazioni legate al drenaggio e chimico-fisiche), ma sono presenti anche suoli con classe II^A e classe IV^A.



Come tutta l'agricoltura italiana anche quella di Cerveteri risente di una forma patologica della proprietà fondiaria che è la polverizzazione, cioè l'attività agricola si svolge su aziende troppo piccole (polverizzate).

La polverizzazione/frammentazione fondiaria emerge come problematica a partire dagli anni '80 -'90, quando i terreni originari vengono frazionati e non più impiegati nelle aziende agricole, ma venduti o utilizzati per l'edificazione rurale.

La polarizzazione dell'assetto strutturale delle aziende agricole di Cerveteri (molte aziende di piccole e piccolissime dimensioni, poco peso delle aziende di medie dimensioni), ha evidentemente determinato una sensibile riduzione dell'efficienza delle attività agricole, con maggiori costi e minori ricavi per le aziende.

Oltre il fosso di Zambra si trova La Tenuta dei Pallavicini, detta anche "Tenuta di Montetosto", si estende per circa 544 ettari dal mare fino alle falde dell'omonimo monte. Un territorio collinare assolato, sassoso, ed austero, situato nella Bassa Maremma, battuto dai venti che si affaccia sul mare.

Cartografie Ente Maremma dell'area di Zambra-Gricciano, Furbara all'inizio degli anni '50

3.2 Gli aspetti di Geologia e idrogeologia

L'evoluzione delle aree costiere tirreniche è strettamente correlata ai movimenti tettonici di apertura e sollevamento del bacino tirreno, nonché al vulcanismo dei distretti laziali. Il tratto compreso tra S. Severa e Palo Laziale è caratterizzato da arenili sabbiosi, frequentemente di colore scuro, per la presenza di minerali (pirosseni e magnetite) di origine vulcanica. In particolare, nella zona di Marina di S. Nicola affiora la formazione denominata "Macco" (Pliocene medio-superiore), costituita da facies sabbiose e biocalcarenitiche ricche di frammenti di briozoi litotamni, echinodermi e molluschi.

Da Marina di S. Nicola fino a Santa Marinella, si ritrovano conglomerati e sabbie Pleistoceniche nelle aree più elevate, mentre nelle zone più depresse, sono presenti limi torbosi, depositi palustri e alluvioni recenti. L'area protetta di Torre Flavia è ubicata lungo la costa nei territori comunali di Ladispoli e Cerveteri, rappresenta l'ultimo residuo della Palude di Campo di Mare, un sistema di acquitrini e paludi salmastre costiere. Morfologicamente si presenta pianeggiante; le differenze altimetriche non superano i 2-3 metri.

Le tipologie dei terreni che interessano l'area, descritte in precedenza, sono caratterizzate da granulometrie e permeabilità molto eterogenee e fanno presupporre la presenza di piccole falde sotterranee sospese di piccola entità. Da qui lo stato di deficit idrico in cui versa tutta la zona, dato dall'incremento sconsiderato dell'emungimento dei pozzi presenti nelle vicinanze e dalle opere di canalizzazione, che drenano l'acqua al mare. Il litorale romano è interessato dal fenomeno di arretramento lineare, di conseguenza si hanno zone soggette a erosione e altre ad accumulo. L'area protetta di Torre Flavia, in particolare, rappresenta una situazione di forte erosione. Il rudere fino agli anni Quaranta si ritrovava in corrispondenza della battigia, oggi con l'arretramento rapido della linea di riva, è completamente isolato e collegato con dei massi per una lunghezza di circa 100 metri. Le caratteristiche geolitologiche del territorio costiero evidenziano una fascia caratterizzata, oltre che dalle valli fluviali che collegano l'entroterra con il litorale, dall'affioramento di depositi alluvionali ghiaiosi, sabbiosi e limosi recenti ed antichi.

3.3 L'oasi di Torre Flavia

L'area umida protetta Monumento naturale "Palude di Torre Flavia" è situata lungo il litorale tirrenico a nord di Roma, nei comuni di Ladispoli e Cerveteri (Provincia di Roma; coordinate geografiche: 41° 58' N; 12° 03'E). L'area, estesa su circa 40 ha, si sviluppa parallelamente alla linea di costa in direzione Nord-Ovest/Sud-Est per una lunghezza di ca. 1500 m, una profondità massima verso l'entroterra di ca. 500 m e una altitudine compresa tra 0 e 3 m s.l.m. Il Monumento Naturale Palude di Torre Flavia rappresenta una delle ultime aree palustri del litorale laziale, importante habitat naturale per l'avifauna migratoria. Dagli anni '70 del secolo scorso l'area è stata progressivamente bonificata e attualmente si sviluppa su terreni argilloso-limosi, ricchi di materiale organico di origine vegetale che consente l'accumulo di acque nella porzione retrodunale. Lembi residui di un'antica duna sabbiosa separano la Palude dal mare. I venti dominanti sono quelli provenienti dal mare; nei mesi autunnali prevalgono quelli di nord-ovest, mentre in estate prevalgono i venti caldi del quadrante occidentale e meridionale che accentuano gli effetti sulla vegetazione della già marcata evapotraspirazione.

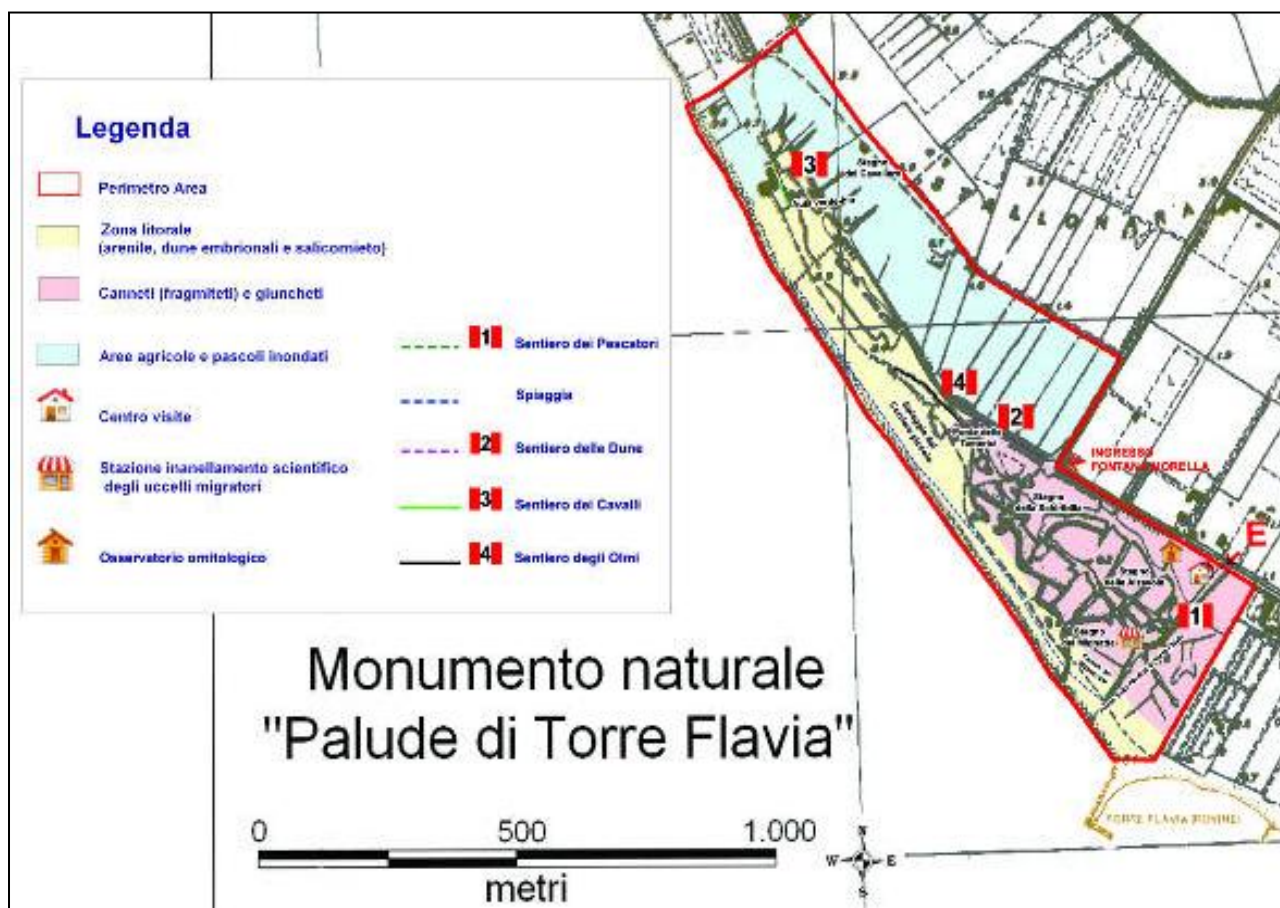
L'area rappresenta una delle ultime aree palustri del litorale laziale, importante habitat naturale per l'avifauna migratoria e si sviluppa parallelamente alla linea di costa in direzione Nord-Ovest/Sud-Est per una lunghezza di ca. 1500 m, una profondità massima verso l'entroterra di ca. 500 m e una altitudine compresa tra 0 e 3 m s.l.m. Dagli anni '70 del secolo scorso l'area è stata progressivamente bonificata e attualmente si sviluppa su terreni argilloso-limosi, ricchi di materiale organico di origine vegetale che

consente l'accumulo di acque nella porzione retrodunale. Lembi residuali di un'antica duna sabbiosa separano la Palude dal mare.

L'Oasi è caratterizzata dai resti di un'antica torre cinquecentesca, edificata su una precedente costruzione medioevale per volere del Cardinale Flavio Orsini allo scopo di avvistare le incursioni dei pirati saraceni. Nei pressi della torre sono visibili, con la bassa marea, i resti di muri romani, molto probabilmente, appartenuti ad una villa oramai sommersa dall'acqua. La Torre venne bombardata durante la Seconda guerra mondiale ed in seguito alla continua erosione, appare oggi come un suggestivo rudere che emerge dall'acqua a circa ottanta metri dalla costa.

Il territorio si presenta come un susseguirsi di piccole depressioni che stagionalmente si riempiono d'acqua, grazie all'affioramento della falda costiera sottostante, all'apporto delle acque dolci dell'entroterra e delle piogge invernali. Il variare della salinità dell'acqua ha generato una vegetazione tipica delle zone salmastre, come la salicornia, simbolo dell'oasi, l'orzo marittimo ed il limonio. L'area più interna, paludosa per buona parte dell'anno, con acqua meno salmastra, è coperta dalla cannuccia di palude, dal giglio d'acqua e da varie specie di tifa. La fauna, invece, trova la sua massima espressione negli uccelli, che qui trovano l'ambiente ideale sia per lo svernamento che per la sosta durante le migrazioni.

La palude è riconosciuta come monumento naturale regionale e dichiarata zona speciale protetta.



La Zona di Protezione Speciale "Torre Flavia"

L'area protetta di Torre Flavia è anche una Zona di Protezione Speciale (Z.P.S. "Torre Flavia"; Codice IT6030020), individuata in base alla Direttiva 79/409/CEE "Uccelli" e inserita nell'elenco ufficiale dal Ministero dell'Ambiente. Il perimetro della Z.P.S. coincide in gran parte con quello del Monumento naturale

comprendendo anche la fascia litorale sabbiosa (non compresa nel perimetro dell'area protetta). Nella zona antistante di mare aperto è anche presente un Sito di Importanza Comunitaria ("Secche di Torre Flavia", S.I.C. IT6000009; Dir. 92/43/CEE "Habitat") individuato per la presenza di praterie di Posidonia oceanica (Regione Lazio, 2004). Nella Scheda Natura 2000 (Regione Lazio, 2004) si fa riferimento, tra i tipi di habitat presenti nella Z.P.S. "Torre Flavia" ai "Pascoli inondati mediterranei" (1410: Juncetalia maritimi).

La Torre del Monumento Naturale

Torre Flavia porta il nome del Cardinale Flavio Orsini che la costruì agli inizi del '500 sulle fondamenta di un precedente fortilizio medievale e nei pressi di una villa romana, nell'ambito di un grande piano Pontificio di riorganizzazione del sistema difensivo costiero, a fronte della fragilità difensiva litoranea dalle incursioni saracene. Proprio a questo periodo risale la fortificazione del castello di Palo che verrà trasformato così come è giunto a noi. La pianta della torre è quadrata con basamento a scarpa, caratteristica che rifletteva i canoni comuni dell'edilizia militare del rinascimento. La torre, a giudicare dalla divisione interna e dalle quattro torrette di avvistamento sulla terrazza, nonché dall'esistenza di una cisterna, fu sede di una importante guarnigione, strettamente legata al sistema di difesa del castello di Palo. L'attuale stato diruto della Torre deriva da bombardamenti avvenuti durante l'ultima guerra mondiale e dal processo di erosione marina. Fino agli anni '30, Torre Flavia si trovava ancora sulla linea di costa; successivamente la progressiva erosione costiera, che dura tuttora, ha progressivamente isolato i resti dell'edificio che sono ora situati a ca. 100 m dalla terraferma. Alcuni recenti lavori (effettuati nel 2011) hanno protetto la Torre dall'azione marina. Tali strutture, tuttavia, hanno portato ad una erosione del litorale verso nord, con effetti erosivi marcati sulle dune dell'area protetta.



Flora e Fauna dell'area di torre Flavia

A testimonianza della elevata eterogeneità del paesaggio vegetale dell'area sono presenti molti differenti tipi di vegetazione (Vegetazione pioniera alo-psammofila, delle dune embrionali e mobili, delle praterie

alofile ad emicriptofite, delle praterie iperalofile a camefite, palustre delle depressioni retrodunali, delle acque salmastre e igrofila, vegetazione nitrofila ruderale). La fascia più esterna del litorale è inadatta alla vita vegetale: i semi non attecchiscono sulla sabbia continuamente rimescolata dalle onde del mare, e le condizioni di umidità e salinità variano continuamente alternando gli stress a cui una giovane plantula può essere sottoposta. Sull'arenile, di conseguenza, è favorita la vita animale, che si instaura sui resti organici di alghe, molluschi ed erbe marine che vi si accumulano come detriti. Al di sopra del livello massimo di marea, dall'esterno verso l'interno, nel modello teorico di distribuzione spaziale della vegetazione costiera, troviamo comunità di terofite alonitrofile a bassa percentuale di copertura, seguite verso l'interno da comunità costruttive delle dune embrionali.

Le specie che vivono sulla sabbia debbono adattarsi ad un substrato incoerente ed estremamente permeabile all'acqua: l'umidità relativa della sabbia in superficie tende a zero e le piante di duna tendono ad allungare le loro radici formando una rete che dopo le piogge è in grado di assorbire l'umidità effimera derivante dall'acqua piovana. A ridosso del cordone dunale, che nel M. N. è ridotto a un'esile e interrotta sequenza di frammenti, troviamo lacune interdunali puntiformi e ampie depressioni periodicamente inondate. In entrambi gli ambienti le piante utilizzano l'acqua salmastra e la tolleranza per la salinità diventa un adattamento fisiologico necessario alla vita vegetale.

Dove il livello dell'acqua si mantiene costantemente più elevato dominano invece specie alo-tolleranti, legate ad ambienti con moderata salinità ma non sono strettamente legate a situazioni salmastre, come *Phragmites australis* e *Bolboschoenus maritimus*. Ancora maggiore la tolleranza ad ampie variazioni di salinità necessaria alla vita su suoli di depressioni più profonde soggette a oscillazioni fra fasi di inondazione ed evaporazione: nel periodo arido, infatti, su un terreno che presenta caratteristiche spaccature, il sale tende a concentrarsi in superficie. In tali condizioni si rilevano *Sarcocornia perennis*, *Aeluropus litoralis*, *Suaeda maritima*, *Salsola soda*. L'area protetta è stata da tempo studiata sotto il profilo faunistico e molte informazioni sono disponibili nel volume "Biodiversità, gestione, conservazione di un'area protetta del litorale tirrenico: la Palude di Torre Flavia" (Provincia di Roma, Gangemi 2006).

La gestione dell'area protetta

L'area protetta è stata istituita il 24 marzo 1997 con il Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 613 e la gestione è stata affidata alla Provincia di Roma, ora Città Metropolitana di Roma Capitale, che la esplica attraverso il Servizio Aree protette, tutela della flora e della biodiversità. Dal 2001 tale Ente si è dotato di personale destinato ad una serie di attività legate alla gestione delle aree protette.

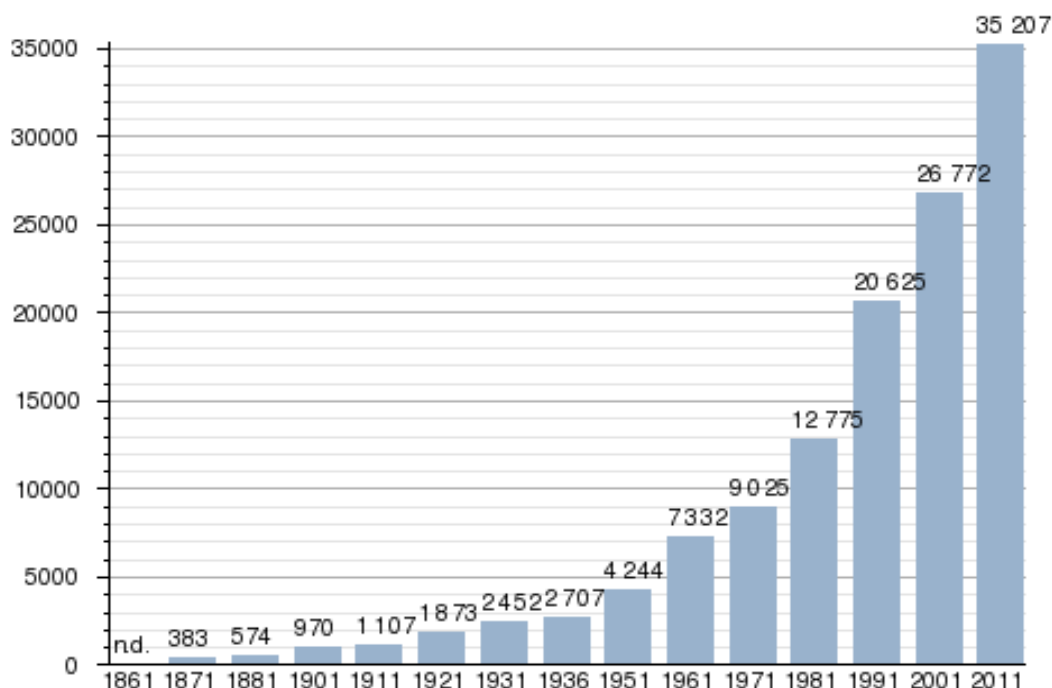
Presso il Monumento naturale sono attivi 3 Operatori Specializzati Ambiente, coordinati da un Responsabile.



4. TEMATICHE SOCIALI ED ECONOMICHE

4.1 La struttura demografica e la distribuzione della popolazione residente

L'andamento demografico del Comune di Cerveteri segue una tendenza fortemente positiva: è passato negli ultimi 50 anni da 7.332 abitanti (1961) a 12.775 abitanti (1981) a 20.675 abitanti (1991), a 35.207 abitanti nel 2011. L'analisi nel dettaglio dei centri costieri di Cerenova e Campo di Mare e di Cerveteri evidenzia una struttura insediativa policentrica articolata da una rete di collegamenti (seppur caratterizzata da deboli relazioni interne).



	Popolazione 1991	n. famiglie 1991	Popolazione 2001	n. famiglie 2001	Popolazione 2011	n. famiglie 2011
CERVETERI Intero Comune	20.625	7.048	26.770	10.509	35.207	14.689
CERVETERI	10.240	3.498	12.643	4.669	15.400	6.287*
Cerenova	2.787	1.133	4.587	2.273	6.796	3.541
Campo Di Mare	288	139	567	293	894	491

Cerveteri, distribuzione degli abitanti nelle frazioni e nei centri abitati. Dati Istat 1991/2001/2011.

Se osserviamo le tabelle della crescita demografica, si può evidenziare un costante aumento della popolazione seppur con diverse fasi e articolazioni:

- un incremento più contenuto negli anni immediatamente successivi al dopoguerra fino agli anni 80 (sull'intero territorio comunale, motivato dalla riforma agraria che trasformò svariati braccianti in proprietari terrieri, dando luogo ad una configurazione fondiaria che si è mantenuta tale nella sua struttura fino agli anni '80);
- un incremento più forte dalla fine degli anni '80, determinato dal processo di allontanamento di consistenti fette della popolazione dalla capitale andandosi a localizzare sia nelle località a mare sia nella zona di espansione del capoluogo, già destinate a dimore estive;
- un consistente incremento nell'ultimo decennio dovuto, oltre che al suddetto fenomeno di spostamento della popolazione dalla Capitale, al crescente ripopolamento delle zone agricole e alla riconversione di una parte delle residenze stagionali in residenze stabili.

Si ricorda che nel 1970 una parte del territorio costiero si è separata dando luogo al comune di Ladispoli, di consistenza e crescita anagrafica, analoga a quella di Cerveteri.

L'analisi della struttura per età di una popolazione considera, in base alle diverse proporzioni fra le fasce di età, la struttura di una popolazione che viene definita di tipo progressiva, stazionaria o regressiva a seconda che la popolazione giovane sia maggiore, equivalente o minore di quella anziana. Lo studio di tali rapporti è importante per valutare alcuni impatti sul sistema sociale, ad esempio sul sistema lavorativo o su quello sanitario.

	Popolazione residente - TOTALE	Popolazione residente - età 0 - 19 anni	Popolazione residente - età 20 - 39 anni	Popolazione residente - età 40 - 59 anni	Popolazione residente - età 60 - 74 anni	Popolazione residente - età > 74 anni
CERVETERI	15.400	3.082	3.995	4.902	2.350	1.071
Cerveteri %		20%	26%	32%	15%	7%
MARINA CERVETERI	6.796	1.204	1.689	2.225	1.249	429
Marina Cerveteri %		18%	25%	33%	18%	6%
CAMPO DI MARE	894	157	179	303	186	69
Campo di Mare %		18%	20%	34%	21%	8%
INTERO COMUNE	35.207	7.032	8.760	11.389	5.753	2.273
Intero comune %		20%	25%	32%	16%	6%

Cerveteri, distribuzione degli abitanti nelle frazioni per fasce di età. Dati Istat censimento 2011.

In generale la popolazione di Cerveteri si può definire progressiva con una buona percentuale di abitanti sotto i 20 anni e nella fascia compresa fra i 20 e i 40 anni. In linea di massima lo stesso trend di distribuzione del territorio comunale è confermato nella frazione di Campo di Mare dove però è più consistente la presenza di popolazione compresa nella fascia fra i 40 e i 60 anni e oltre i 60 anni.

COMUNE DI CERVETERI

VARIANTE SPECIALE PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO ABUSIVO DI CAMPO DI MARE

	Popolazione residente - TOTALE	Maschi	Femmine	Popolazione con laurea o diploma universitario	Popolazione con diploma di scuola superiore	Popolazione con media inferiore	Popolazione con licenza elementare
CERVETERI	15.400	7.488	7.912	1.233	5.302	4.501	2.327
Cerveteri %		49%	51%	8%	34%	29%	15%
MARINA CERVETERI	6.796	3.308	3.488	812	2.678	1.777	754
Marina Cerveteri %		49%	51%	12%	39%	26%	11%
CAMPO DI MARE	894	439	455	135	343	230	92
Campo di Mare %		49%	51%	15%	38%	26%	10%
INTERO COMUNE	35.207	17.267	17.940	3.140	11.993	10.300	5.183
Intero comune %		49%	51%	9%	34%	29%	15%

Cerveteri, distribuzione degli abitanti nelle frazioni per livello di istruzione Dati Istat censimento 2011.

	Popolazione residente - TOTALE	Popolazione che si sposta giornalmente nel comune di dimora abituale	Popolazione che si sposta giornalmente fuori del comune di dimora abituale
CERVETERI	15.400	3.869	3.956
Cerveteri %		25%	26%
MARINA CERVETERI	6.796	1.141	2.204
Marina Cerveteri %		17%	32%
CAMPO DI MARE	894	160	265
Campo di Mare %		18%	30%
INTERO COMUNE	35.207	8.065	9.627
Intero comune %		23%	27%

Cerveteri, distribuzione degli abitanti per spostamenti giornalieri. Dati Istat censimento 2011.

Nel dettaglio l'insediamento di Campo di Mare, con una popolazione di 894 abitanti (censimento 2011) suddivisi in 491 famiglie (con 1,82 componenti per famiglia), evidenzia una popolazione caratterizzata da un'età media (48 anni) e da un livello di istruzione più alti della media del territorio comunale.

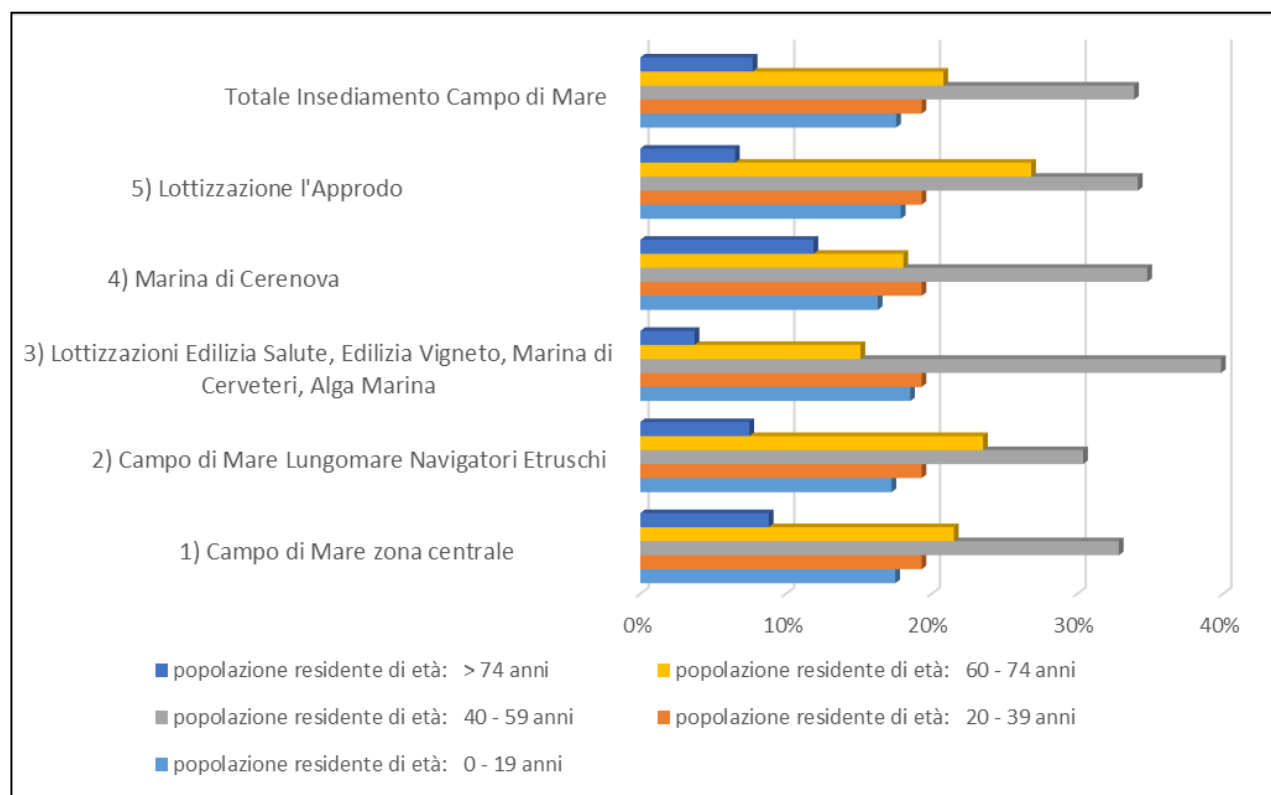
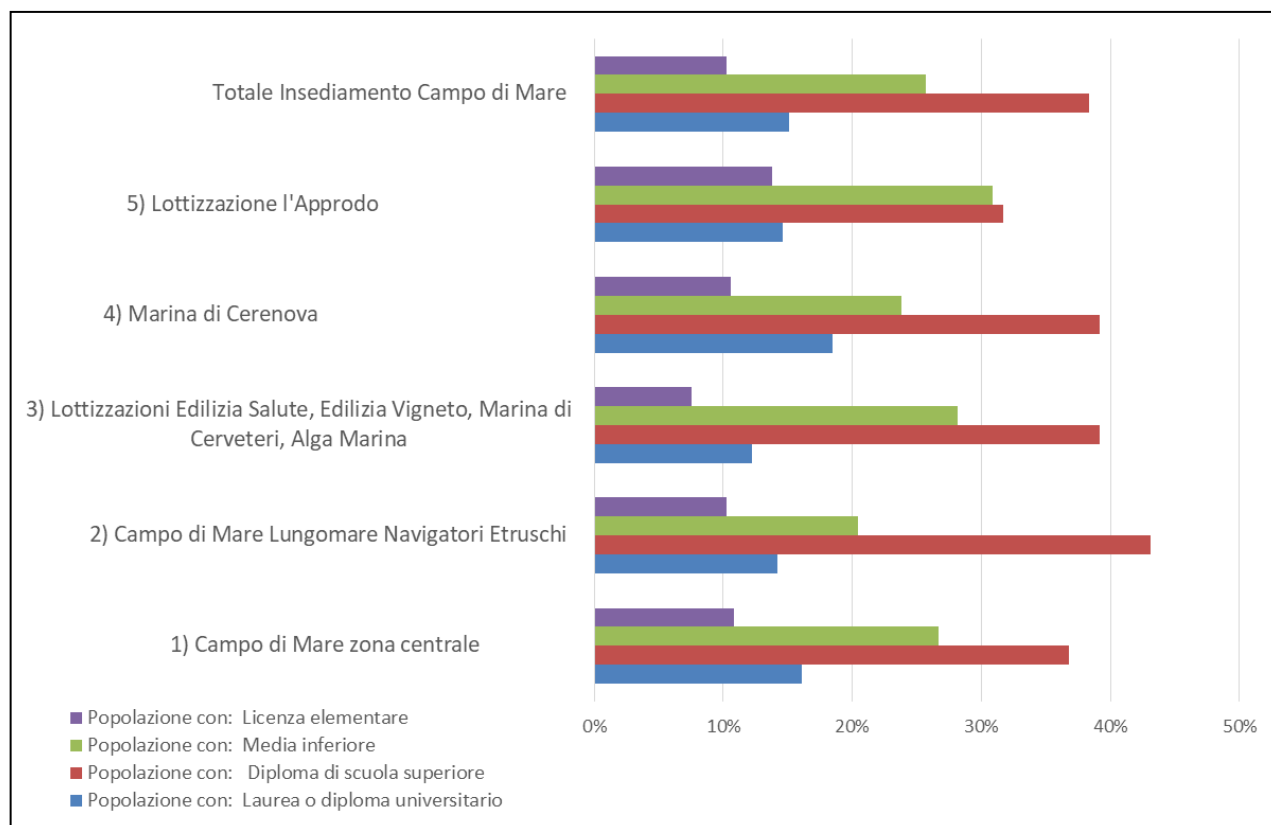
CAMPO DI MARE	
Popolazione residente - TOTALE	894
Popolazione residente - Maschi	439
Popolazione residente - Femmine	455
Popolazione che si sposta giornalmente nel comune di dimora abituale	160

Popolazione che si sposta giornalmente fuori dal comune di dimora abituale	265
Stranieri residenti in Italia	90
Famiglie residenti - totale	491
Componenti medi per famiglia	1,82
Famiglie in alloggi in affitto	36
Famiglie in alloggi di proprietà	409
Famiglie in alloggio di proprietà %	83%
Famiglie che occupano l'alloggio ad altro titolo	46
Abitazioni totali	1309
Abitazioni occupate da almeno una persona residente	486
Abitazioni occupate solo da persone non residenti	1
Abitazioni vuote	822
Abitazioni vuote%	63%
Superficie delle abitazioni occupate da almeno una persona residente	46.268
Media abitazione /superficie	95

4.2 La composizione sociale di Campo di Mare

Nel dettaglio la composizione sociale dell'area di Campo di Mare è finalizzata a determinare la domanda sociale posta dai residenti. Campo di Mare conta nel 2011 894 abitanti reali (fonte ISTAT Censimento della popolazione 2011) a fronte di un numero di abitanti teorici molto più alto (6.159 se si considera la volumetria esistente). L'insediamento ha storicamente una vocazione turistica che nel tempo si è andata volviendo verso quote sempre più consistenti di popolazione permanente.

	Popolazione residente	Densità	Popolazione residente-	Popolazione residente-	Famiglie residenti
	TOTALE	ab./ha	Maschi	Femmine	Totale
1) Campo di Mare zona centrale	413	19,3	202	212	221
2) Campo di Mare Lungomare Navigatori Etruschi	181	6,8	86	95	106
3) Lottizzazioni Edilizia Salute, Edilizia Vigneto, Marina di Cerveteri, Alga Marina	165	5,2	84	81	89
4) Marina di Cerenova	76	4,1	40	36	43
5) Lottizzazione l'Approdo	59	8,5	27	32	32
Totale Insediamento Campo di Mare	894	43,9	439	455	491



	Popolazione residente: distribuzione per età									
	0 - 19 anni	0 - 19 anni %	20 - 39 anni	20 - 39 anni %	40 - 59 anni	40 - 59 anni %	60 - 74 anni	60 - 74 anni %	> 74 anni	> 74 anni %
1) Campo di Mare zona centrale	72	17%	80	19%	136	33%	89	22%	36	9%
2) Campo di Mare Lungomare Navigatori Etruschi	31	17%	39	19%	55	30%	43	24%	14	7%
3) Lottizzazioni Edilizia Salute, Edilizia Vigneto, Marina di Cerveteri, Alga Marina	31	19%	38	19%	66	40%	25	15%	6	4%
4) Marina di Cerenova	12	16%	14	19%	26	35%	14	18%	9	12%
5) Lottizzazione l'Approdo	11	18%	9	19%	20	34%	16	27%	4	7%
Totale Insediamento Campo di Mare	157	18%	179	19%	303	34%	186	21%	69	8%

Il livello di istruzione

	Popolazione residente: distribuzione per età					
	Laurea o diploma universitario	%	Diploma di scuola superiore	%	Media inferiore	%
1) Campo di Mare zona centrale	67	16%	152	37%	110	27%
2) Campo di Mare Lungomare Navigatori Etruschi	26	14%	78	43%	37	20%
3) Lottizzazioni Edilizia Salute, Edilizia Vigneto, Marina di Cerveteri, Alga Marina	20	12%	65	39%	46	28%
4) Marina di Cerenova	14	19%	30	39%	18	24%
5) Lottizzazione l'Approdo	9	15%	19	32%	18	31%
Totale Insediamento Campo di Mare	135	15%	343	38%	230	26%

	Popolazione	Famiglie residenti	Famiglie residenti componenti	Componenti medi per famiglia	Famiglie residenti 1 componente	Famiglie Residenti 2 componenti	Famiglie Residenti 3 componenti	Famiglie residenti 4 componenti	Famiglie residenti - 5 componenti	Famiglie residenti - 6 componenti
1) Campo Di Mare zona centrale	413	221	406	1,84	123	43	29	18	7	1
2) Campo di Mare Lungomare Navigatori Etruschi	181	106	180	1,70	66	20	8	6	5	0
3) Lottizzazioni Edilizia Salute, Edilizia Vigneto, Marina di Cerveteri, Alga Marina	165	89	165	1,86	49	18	14	6	2	1
4) Marina di Cerenova	76	43	75	1,74	25	7	6	3	0	0
5) Lottizzazione L'approdo	59	32	67	2,09	18	8	3	2	2	1
Totale insediamento di Campo di Mare	894	491	894	1,82	281	96	60	35	15	4

	Abitazioni occupate da almeno 1 persona residente	Abitazioni vuote	Abitazioni occupate da persone non residenti	Superficie abitazioni occupate da almeno 1 persona residente	media superficie/abitazione
1) Campo di Mare zona centrale	219	360	1	22.008	101
2) Campo di Mare Lungomare Navigatori Etruschi	106	197	-	9.819	93
3) Lottizzazioni Edilizia Salute, Edilizia Vigneto, Marina di Cerveteri, Alga Marina	88	153	-	7.216	82
4) Marina di Cerenova	41	61	-	4.665	113
5) Lottizzazione L'Approdo	32	51	0	2.561	81
Totale Insediamento Campo di Mare	486	822	1	46.268	95

	Famiglie in alloggi in affitto	Famiglie in alloggi di proprietà	Famiglie che occupano l'alloggio ad altro titolo	Famiglie residenti - totale
1) Campo di Mare zona centrale	13	187	20	220
2) Campo di Mare Lungomare Navigatori Etruschi	7	88	11	106
3) Lottizzazioni Edilizia Salute, Edilizia Vigneto, Marina di Cerveteri, Alga Marina	13	68	8	89
4) Marina di Cerenova	2	34	5	41
5) Lottizzazione L'Approdo	1	30	1	32
Totale Insediamento Campo di Mare	36	407	45	488

In sintesi, la popolazione di Campo di Mare è una popolazione matura (con una media di età leggermente maggiore rispetto a quella dell'intero comune) composta da famiglie poco numerose con un livello di istruzione medio/alto (superiore in percentuale al livello medio dell'intero comune).

Esiste comunque un forte divario fra la popolazione reale e la popolazione teorica generata, cioè dalla stima teorica della capacità abitativa: il patrimonio insediativo risulta non occupato per oltre il 60% delle abitazioni (usate per lo più per il periodo estivo in locazione temporanea). Le abitazioni occupate sono per lo più di proprietà (83% medio)

C'è una presenza di stranieri del 10% medio, per lo più provenienti dall'Europa.

Negli ultimi anni si è teso ad un approccio "aperto" alle trasformazioni urbane e territoriali, che tenga conto, oltre a i fattori spaziali ed economici, anche alle domande espresse dalle comunità locali per dare vita a fenomeni complessi di innovazione sociale. In linea generale, questo significa individuare nuove soluzioni di uso degli spazi urbani esistenti e per farlo in modo efficace occorre ripensare anche le forme con le quali si interviene nelle comunità locali: sono necessari strumenti flessibili che mettano in campo processi di partecipazione attiva dei cittadini di lungo periodo.

Bisogna sottolineare che la partecipazione per dirsi efficace deve essere una pratica continua e ricorrente e che richiede la dotazione di strumenti per l'ascolto del territorio, la creazione di reti orizzontali, in grado di accogliere bisogni e le aspettative locali e di contribuire a "costruire" dispositivi per la coesione territoriale, affinché le comunità possano incidere profondamente sui processi di trasformazione del territorio.

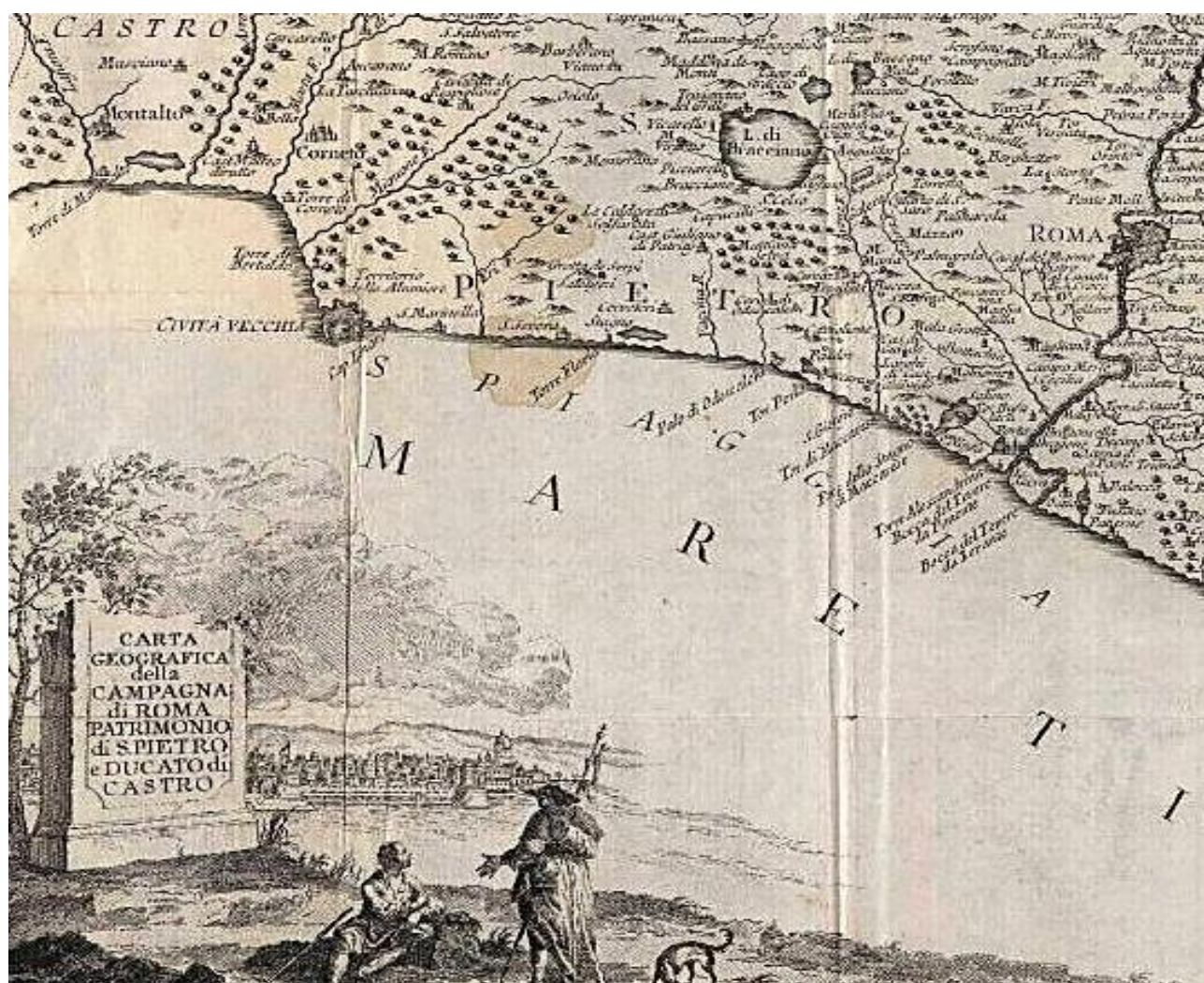
La comunità locale di Campo di Mare esprime una domanda di qualità che si esplicita in richiesta di servizi e aree verdi di livello locale da integrare in un sistema complessivo la cui fruizione potrebbe essere molto diversificata per stagionalità.

Una importante considerazione riguarda la possibilità di valorizzazione collegata della fascia costiera a nord e a sud di Campo di Mare (Tenuta di Montetosto a Mare e di Torre Flavia) e delle risorse storico-architettoniche presenti per la creazione di itinerari e attrezzature per il turismo e per il tempo libero.

In quest'ottica si deve considerare l'avvio del progetto di riqualificazione del Lungomare dei Navigatori Etruschi che permetterà di innescare il processo di riqualificazione del frontemare nel suo complesso e di connettere da un punto di vista infrastrutturale il sistema insediativo all'area di Marina di Cerveteri e all'intero territorio comunale.

5. TEMATICHE INSEDIATIVE E RELAZIONALI

L'articolazione del sistema insediativo della fascia costiera a nord di Roma è storicamente riconducibile ad un modello in cui, sulla struttura insediativa storica originaria, ancora fortemente caratterizzata dallo spazio rurale, si innestano processi diffusivi in alcuni casi intensi e in altri più blandi. In modo più specifico la fascia costiera si caratterizza per una forte commistione insediativa, ambientale e funzionale: tradizionale "area di vacanza balneare" di fine settimana e stagionale (Ladispoli, Marina di Cerveteri, Santa Marinella), ha mantenuto la sua caratteristica di produzione agricola sia estensiva che specializzata. Negli ultimi decenni, a queste prerogative "consolidate" si è affiancata una rapida evoluzione in senso stanziale della residenza: le seconde case dei romani si sono trasformate progressivamente in case di abitazione. La modificazione dell'insediamento determina una forte e rapida crescita di domanda di servizi, poiché la struttura insediativa fondata sulla "vacanza" si dimostra sempre più carente rispetto alle esigenze di una società in gran parte insediata in modo stabile.



Cartografia geografica della Campagna di Roma Patrimonio di S. Pietro e Ducato di Castro, 1789

5.1 Lo sviluppo della struttura insediativa costiera

Fino agli anni '60 l'insediamento di Cerveteri è ancora prevalentemente concentrato sul promontorio dell'antica città etrusca e, in misura minore, nei nuclei incastellati medievali delle colline interne; ad essi si aggiungono il recente insediamento di Ladispoli e un piccolo centro agricolo lungo la via Aurelia in località Cerenova; nelle campagne l'edificazione è molto contenuta, legata quasi esclusivamente alla gestione



agricola.

Il territorio costiero di Cerveteri nel 1890, IGM, Istituto Cartografico Italiano

Le principali infrastrutture di livello regionale ed oltre (la Via Aurelia e la Ferrovia Roma-Pisa, che corrono in prossimità della costa) in quegli anni incidono ancora molto limitatamente sulle trasformazioni territoriali. Da queste si diramano trasversalmente le vie di collegamento con i centri abitati, prevalentemente in direzione Nord-Est, Sud-Ovest e lungo le aree vallive:

- al di sotto della S.S.1, i collegamenti con il litorale e gli abitati di Palo e Ladispoli;
- al di sopra della S.S.1, le connessioni con i centri abitati di Ceri, Cerveteri, Sasso (la via Settevene Palo) e verso il lago di Bracciano.

L'abitato di Ladispoli era nato nel 1888, per la necessità sentita dal principe Odescalchi di deviare il turismo balneare, proveniente da Roma, in un'area diversa da quella del litorale del Castello di Palo. Il Principe aveva confinato questo primo insediamento tra i Fossi Vaccina e Sanguinara e aveva fatto realizzare la nuova stazione di Cerveteri-Ladispoli sulla linea ferroviaria Roma Civitavecchia aperta dallo Stato Pontificio nel 1859. L'ampliamento dell'insediamento, realizzato a partire dagli anni Cinquanta, costituirà l'avvio di una espansione urbanistica che porterà Ladispoli nel 1970 all'autonomia comunale.

Alla fine degli anni '60 la pressione insediativa crescente investe la fascia costiera ceretana: si consolida l'insediamento di Cerenova e prende forma il vicino insediamento di Campo di Mare. Si denota fin da subito una scarsa l'attenzione alle relazioni tra le parti urbane realizzate come risposta a specifiche convenienze

insediative ma non collegate fra loro né tese a realizzare un modello insediativo integrato che, soprattutto nella fascia costiera, sarà caratterizzato dalla seconda residenza e dal turismo balneare (con ville isolate o plurifamiliari).



Il territorio costiero di Cerveteri nel 1960, IGM, Istituto Cartografico Italiano

Agli inizi degli anni '70 si manifesta in fenomeno dell'edificazione diffusa, alternativo all'insediamento urbano denso, che porta come conseguenza la modifica di quel rapporto di immagine tra città e campagna che aveva significativamente caratterizzato le figurazioni del paesaggio degli anni cinquanta e che aveva rappresentato anche il valore "unico" su cui si era costruita la naturale "convivenza" tra l'ambiente storico che proveniva dall'antichità etrusca e quello prevalentemente naturalistico nel quale la stessa storia era immersa.

Nel complesso, è in questo periodo che si cominciano a risentire gli effetti delle trasformazioni degli insediamenti dell'area metropolitana romana; le motivazioni più rilevanti sono abbastanza note e hanno avuto forti riflessi sullo sviluppo di Cerveteri nell'ultimo trentennio:

- le diseconomie urbane, come il diverso costo delle abitazioni tra la capitale e l'hinterland;
- i livelli di inquinamento atmosferico e sonoro (il territorio cerite è caratterizzato da clima sonoro e qualità dell'aria eccellenti);
- la crescita del reddito disponibile (aumento delle seconde case e delle ville extra urbane);
- la diffusione di nuovi stili di vita (preferenza di ambienti ameni e residenze in ville rispetto al caos della grande città);

- la motorizzazione di massa e l'infrastrutturazione territoriale (con il potenziamento dei servizi ferroviari sulla Roma-Pisa e la realizzazione nel 1967 dell'autostrada Roma-Civitavecchia).



Campo di Mare nel 1980, Foto aerea

Alla fine degli anni Ottanta la crescita urbana dei nuovi insediamenti costieri di Campo di Mare, Cerenova e di Valcanneto più all'interno, appare conformata e pesa sull'organizzazione funzionale della città. Il territorio comunale è ormai articolato secondo un sistema insediativo policentrico, seppur non integrato funzionalmente e mal collegato, e ha modificato i suoi confini territoriali dopo il distacco di Ladispoli. Ognuno dei poli, spesso costituiti solo da estese lottizzazioni monofunzionali, tende ad una propria riconoscibilità per tipologie abitative e strutture sociali che li caratterizzano.

5.2 Il sistema insediativo attuale

All'attualità il territorio di Cerveteri sotto il profilo insediativo presenta una struttura frammentaria e "rarefatta" con presenza di frazioni consolidate alcune anche di notevole dimensione (Cerenova, o

Valcanneto ad esempio), e insediamenti diffusi che sono serviti da collegamenti secondari e da deboli relazioni interne.

L'insediamento a carattere storico del Capoluogo è situato in vista del mare su uno sperone tufaceo spianato naturalmente, in modo da lasciare spazio per l'abitato, che ha forma di quadrilatero regolare.

I nuclei e le frazioni principali sono:

- sulla fascia costiera Cerenova, Campo di Mare e Furbara;
- sulla parte interna e collinare i Nuclei di Ceri, Due Casette, Sasso e I Terzi;
- sulla pianura interna le frazioni di Borgo San Martino e Valcanneto.

Lungo le trasversali stradali interne inoltre (Via Doganale e Via del Sasso principalmente) ampie aree ancora prevalentemente a carattere agricolo sono state investite negli ultimi decenni da un forte fenomeno di diffusione insediativa che ne sta cambiando gradualmente i caratteri paesaggistici e morfologici.

La Marina di Cerveteri si è formata negli anni '70 e '80 ed è costituita da Campo di Mare e Cerenova. La sua vicinanza con Roma, la frequenza e la rapidità dei suoi collegamenti (Ferrovia metropolitana, Autobus, Autostrada, Aurelia, Braccianese) ne fanno una comoda localizzazione sia per la stagione estiva che sempre più, grazie anche ad un mercato immobiliare ancora accessibile, per la residenza stabile.

Cerenova Costantica, detta semplicemente Cerenova, è nata da una lottizzazione per case di villeggiatura alla fine degli anni '60 sui terreni del Principe Ruspoli. Già dai primi anni '70 vi si trasferiscono le prime famiglie provenienti soprattutto dalla capitale; a seguito dello scioglimento del consorzio passa sotto l'amministrazione del comune di Cerveteri.

Oggi il numero dei residenti è in costante aumento. Negli anni la località ha avuto un costante sviluppo arrivando oggi a oltre 6.500 abitanti, ed è stata dotata di servizi quali una chiesa, le scuole (materna, elementare e media), l'ufficio postale, la delegazione comunale, la Pro Loco, una banca, la Caserma dei Vigili del fuoco, una farmacia e altri negozi riuniti in alcuni piccoli centri commerciali. Tutte le abitazioni, pur essendo diverse l'una dall'altra, sono concepite di colore bianco ed in uno stile dai richiami moreschi.

Campo di Mare, posto oltre la linea ferroviaria Roma - Pisa verso il mare. L'insediamento è stato realizzato a seguito della redazione ed adozione della lottizzazione del comprensorio "Campo di Mare" del 1961. Presenta una tipologia a villette tranne che per la piazza Primarosa le cui quinte sono composte da palazzine di 3/4 piani con commercio al piano terra.

5.3 La Consistenza demografica e edilizia del sistema insediativo di Campo di Mare

La popolazione del comune di Cerveteri (35.207 abitanti secondo il rilievo anagrafico del Censimento 2011, 37.418 al 31-8-2020) risulta concentrata per 5/6 nei centri principali e nei nuclei; a Campo di Mare risultano risiedere 894 abitanti.

Il Sistema insediativo attuale di Campo di Mare risulta frammentario e a bassa densità caratterizzato da un edificato prevalentemente a villette e a piccole palazzine con un forte consumo di suolo e con un'altezza media degli edifici di 1,9 piani.

A fronte di una stabilità del patrimonio insediativo negli ultimi venti anni la popolazione è passata da 288 abitanti nel 1991 a 567 abitanti nel 2001 (con un incremento del 197%) a 894 abitanti nel 2011 (con un incremento del 158%) evidenziando un fenomeno in atto in tutte le aree di seconda residenza

dell'area metropolitana romana dove le residenze temporanee stagionali stanno diventando gradualmente permanenti.

Edifici e complessi di edifici - totale	409	
Edifici e complessi di edifici utilizzati	406	99%
Edifici ad uso residenziale	392	96%
Edifici e complessi di edifici ad uso commerciale, direzionale, turistico/ricettivo, servizi	14	3%

La tabella soprastante evidenzia un patrimonio edilizio in gran parte utilizzato (oltre il 99%) e prevalentemente ad uso residenziali (il 96%).

L'insediamento ha avuto origine nel 1961 intorno al Casale di Campo dei Mari ed ha assunto la sua forma attuale prima del 2001:

- Edifici ad uso abitativo costruiti prima del 1960	0
- Edifici ad uso abitativo costruiti tra il 1961 e il 1970	11
- Edifici ad uso abitativo costruiti tra il 1971 e il 1980	314
- Edifici ad uso abitativo costruiti tra il 1981 e il 1990	66
- Edifici ad uso abitativo costruiti tra il 1991 e il 2000	1

Per valutare la consistenza dell'edificato si possono considerare sia l'altezza degli edifici che il numero degli interni per ogni edificio.

Campo di Mare	N° edifici	%
Edifici ad uso residenziale con un piano	95	24,2%
Edifici ad uso residenziale con 2 piani	222	56,6%
Edifici ad uso residenziale con 3 piani	73	18,6%
Edifici ad uso residenziale con 4 piani o più	2	0,5%
Edifici ad uso residenziale totale	392	100,0%

Campo di Mare	N° edifici	N° interni
Edifici ad uso residenziale con un interno	124	124
Edifici ad uso residenziale con 2 interni	82	164
Edifici ad uso residenziale da 3 a 4 interni	112	392
Edifici ad uso residenziale da 5 a 8 interni	62	372
Edifici ad uso residenziale da 9 a 15 interni	12	120
Totale	392	1.172

Si evidenzia un patrimonio insediativo a bassa densità e di altezza contenuta (una media di 1,9 piani per abitazione) con una tipologia prevalentemente a villini plurifamiliari (3 interni per edificio).

Viale Adriatico e viale Mediterraneo



5.4 L'armatura urbana: il sistema infrastrutturale a servizio del territorio

Il sistema infrastrutturale e della mobilità assume particolare rilievo per il territorio di Cerveteri per la sua appartenenza, di fatto, all'area metropolitana romana e per l'importanza che, tale appartenenza conferisce all'accessibilità a tutti i livelli. Attualmente, mentre la fascia infrastrutturale parallela alla costa risulta forte e ben strutturata (A12, Aurelia, Ferrovia), garantendo un'accessibilità diretta dall'area romana e in generale dalla fascia costiera a sud e a nord di Cerveteri (Civitavecchia e Fiumicino) risultano invece deboli i collegamenti trasversali di penetrazione interna verso l'area di Bracciano e la Tolfa.

Il principale snodo di accesso all'area costiera è lo svincolo di Via Fontana Morella sulla via Aurelia e la via di Campo di Mare che attraversa l'insediamento di Cerenova arrivando, dopo aver sovrappassato la linea ferroviaria, su viale Mediterraneo.

La ferrovia Roma - Civitavecchia appunto, rappresenta un accesso preferenziale soprattutto per chi si muove abitualmente nell'area metropolitana: è una delle più antiche linee ferroviarie italiane, aperta nello Stato Pontificio nel 1859. Originariamente lunga 72,6 km, al 2014 si estende per circa 80 km. Dal 1867 è parte della ferrovia Tirrenica che prosegue verso Pisa e Genova. La Stazione di Marina di Cerveteri, situata in località Cerenova, è stata aperta nel 1980 e il servizio è cadenzato con circa due corse all'ora.



La Linea ferroviaria Roma-Civitavecchia e la stazione di Marina di Cerveteri

Il sistema dei percorsi che articolano l'abitato di Campo di Mare è stato definito dall'originario Piano attuativo e segue un disegno regolare seppur non concluso nella parte verso Torre Flavia: un anello stradale di forma pentagonale collega la strada di accesso principale con il lungomare e chiude la parte centrale dell'abitato (Viale Adriatico, Viale del Mediterraneo, Lungomare dei navigatori Etruschi). L'anello ha due corsie per senso di marcia e rotatorie i principali incroci. Le altre strade hanno una corsia per senso di marcia.



Lungomare dei Navigatori Etruschi



Via dei Gerani

5.5 Il sistema dei servizi e degli spazi pubblici esistenti teorici

La dislocazione delle attrezzature e dei servizi al livello comunale ricalca il modello insediativo generale in cui i servizi principali di livello urbano sono localizzati nel centro capoluogo e, in prevalenza, nelle immediate vicinanze del centro storico. Le frazioni e i nuclei più piccoli hanno una dotazione di servizi locali e di commercio di dettaglio legata al fabbisogno diretto degli abitanti residenti.

La struttura commerciale al dettaglio nel comune è molto frammentata e legata a Via Settevene Palo e al sistema insediativo principale e nel tempo non si sono configurati assi commerciali consolidati. Esercizi per i generi di prima necessità o di generi vari riferibili ad un'utenza locale sono presenti nei nuclei principali.

Nell'area di Campo di Mare esiste solo una piccola area commerciale su Viale Adriatico legata principalmente all'utenza turistica



L'area commerciale su Viale Adriatico angolo via delle Aralie

Allo stato di fatto, tutte le urbanizzazioni, primarie e secondarie all'interno dell'area di Campo di Mare sono ancora proprietà della soc. Ostilia Spa, società costruttrice di gran parte della lottizzazione.

La Delibera di C.C. n°100/1991 propose l'approvazione di una nuova Convenzione per definire le aree per servizi ed attrezzature nella lottizzazione di Ostilia; la convenzione però non considerava le lottizzazioni già precedentemente approvate e costruite di Marina di Cerenova, Edilizia Salute, Edilizia Vigneto, Alga Marina e Marina di Cerveteri. La convenzione proponeva la cessione delle aree a standard per gli abitanti allora esistenti, per una quantità di 101.500 mq complessivi considerando uno standard di 24mq/ab. Gli abitanti previsti erano 4230. Le aree venivano così distribuite:

- Verde pubblico	63.000 mq	- Istruzione	19.000 mq
- Parcheggi pubblici	10.500 mq	- Servizi di pubblico interesse	9.000 mq

Sempre secondo la convenzione del 1991, la rete stradale, che andava ceduta a titolo gratuito al Comune di Cerveteri, ricopriva una superficie di 150.000 mq. Delle aree da cedere faceva parte anche l'area dei serbatoi idrici pari a 2.400 mq.



Il disegno delle aree a standard da cedere secondo la convenzione del 1991

La Delibera del C.C. n° 1/2016 sulla "Perimetrazione del nucleo edilizio abusivo del comprensorio di Campo di Mare" definisce nuovi confini dell'ambito di Campo di Mare, comprendendo tutte le lottizzazioni costiere sotto alla ferrovia (quindi anche quelle escluse dalla perimetrazione precedente in quanti anche per quelle devono reperirsi le aree per standard) confermando la quantità di aree a standard urbanistici locali a 24 mq per abitante. La perimetrazione interessa un'area di 850.000 mq totali circa.

Le aree libere all'interno della perimetrazione hanno un'estensione totale 261.250 mq circa e, tranne che quelle lungo via Campo di Mare, risultano incolte e non di particolare pregio ambientale.

La perimetrazione approvata nel 2016 comprende l'intero abitato di Campo di Mare ma esclude parte delle aree previste a standard dalla Convenzione del 1991.

Il lavoro di “perimetrazione” si è basata sostanzialmente sull’individuazione dell’involuppo delle aree totalmente edificate (comparti), considerando i lotti edificati con la loro area di pertinenza, i lotti ineditati interclusi e le aree libere necessarie al soddisfacimento di standard urbanistici e alla definizione dei margini delle future zone da pianificare.



La Variante ha quale obiettivo principale il reperimento e la realizzazione dei servizi oggi inesistenti e condizione preliminare per il raggiungimento di questo obiettivo è l’individuazione delle aree necessarie. Le aree da individuare per soddisfare gli standard dovranno dare, allo stesso tempo, una risposta qualitativa in termini di identità urbana, ancora mancante, al fine di definire il carattere dell’insediamento costiero e di implementare il dialogo con l’originario centro cittadino e con l’intero territorio comunale, “facilitando i processi di socializzazione, convivenza e integrazione che sono alla base delle comunità di cittadini”.

In questa fase sono stati verificati e corretti i dati riportati negli allegati della Deliberazione di Consiglio Comunale n.1 del 14/01/2016 “Perimetrazione del nucleo edilizio abusivo del comprensorio di Campo di Mare ex art. 1, comma 2, della L.R. n. 28/80 ai fini della redazione di una Variante Speciale per il relativo recupero, la riqualificazione ed il razionale inserimento territoriale e urbano, ai sensi dell’art. 4 della L.R.

02/05/1980, n. 28 e dell'art. 29 della Legge 28/02/1085 n. 47 e s.m.i.", che sono risultati non esatti in alcuni passaggi. Inoltre, il patrimonio costruito esistente è stato accorpato, secondo la classificazione riportata dall'elaborato A11 "Lo stato di diritto delle edificazioni", in 5 comparti dei quali è riportata nella tabella seguente la superficie fondiaria, la SUL residenziale, la SUL non residenziale. Gli abitanti teorici sono stati calcolati secondo il parametro di 25 mq di Sul per abitante (art. 3 del D.M. 1444/68).

COMPARTI FONDIARI	Superficie Fondiaria	SUL residenziale	SUL non residenziale	Abitanti Teorici
	mq	mq	mq	ab
1) Campo Di Mare zona centrale (comparti A con licenza edilizia, Comparti B con licenza edilizia e richiesta in sanatoria)	187.764	63.875	513	2.555
2) Campo di Mare Lungomare Navigatori Etruschi (Comparti C con licenza edilizia annullata e richiesta in sanatoria)	77.961	38.170	2.144	1.527
3) Lottizzazioni Edilizia Salute, Edilizia Vigneto, Marina di Cerveteri, Alga Marina (comparti D con licenza edilizia e richiesta in sanatoria)	44.077	30.709		1.228
4) Marina di Cerenova (comparti E licenza edilizia e richiesta in sanatoria)	37.071	8.144		326
5) Lottizzazione L'approdo (comparti F licenza edilizia e richiesta in sanatoria)	26.491	13.084		523
TOTALE	373.364	153.983	2.657	6.159

A questi corrisponde una quantità di aree per servizi pubblici locali dimensionata secondo quanto stabilito dalla convenzione del 1991 in 24 mq/ab per un totale di:

Comparti	AB. TEORICI	Standard
		24 mq/ab
1) Campo Di Mare zona centrale	2.555	61320
2) Campo di Mare Lungomare Navigatori Etruschi	1.527	36648
3) Lottizzazioni Edilizia Salute, Edilizia Vigneto, Marina di Cerveteri, Alga Marina	1.228	29472
4) Marina di Cerenova	326	7824
5) Lottizzazione L'approdo	523	12552
TOTALE	6.159	147.816

Dovranno essere inoltre previsti, per la SUL non residenziale, ulteriori 2.126 mq (8 mq ogni 10 mq di SUL non residenziale) di standard non residenziali.

Tali aree insieme all'urbanizzazione primaria dovranno essere cedute gratuitamente al comune così come stabilito nell'art. 6 della L.R. 28/80.

Comparti	AB. TEORICI	Standard 24 mq/ab	verde pubblico 12 mq/ab	Aree per l'istruzione 6 mq/ab	Aree per servizi locali 2,5 mq/ab	Parcheggi 3,5 mq/ab
Campo Di Mare zona centrale (comparti A con licenza edilizia, Comparti B con licenza edilizia e richiesta in sanatoria)	2.555	61.320	30.660	15.330	6.388	8.943
Campo di Mare Lungomare dei Navigatori Etruschi (Comparti C con licenza edilizia annullata e richiesta in sanatoria)	1.527	36.648	18.324	9.162	3.818	5.345
Lottizzazioni Edilizia Salute, Edilizia Vigneto, Marina di Cerveteri, Alga Marina (comparti D con licenza edilizia e richiesta in sanatoria)	1.228	29.472	14.736	7.368	3.070	4.298
Marina di Cerenova (comparti E con licenza edilizia e richiesta in sanatoria)	326	7.824	3.912	1.956	815	1.141
Lottizzazione L'approdo (Comparti F con licenza edilizia e richiesta in sanatoria)	523	12.552	6.276	3.138	1.308	1.831
TOTALE	6.159	147.816	73.908	36.954	15.398	21.557
Dovranno essere inoltre previsti, per la SUL non residenziale, ulteriori 2126 mq (8 mq ogni 10 mq di SUL non residenziale)						

6. TEMATICHE DI FATTIBILITÀ GIURIDICO-AMMINISTRATIVA

Con questo primo studio, si intende procedere ad una analisi delle vicende urbanistico- edilizie che hanno visto coinvolta Campo di Mare a partire dai primi anni '60, con l'obiettivo di individuare i possibili percorsi giuridico-amministrativi da perseguire per raggiungere le finalità di riqualificazione dell'ambito così indicate dal Comune di Cerveteri.

Di seguito verranno individuate le problematiche che hanno riguardato l'ambito, in particolare in relazione alla legittimità urbanistiche degli insediamenti, per andare a definire, allo stato attuale, quali siano gli strumenti attuabili e presi in considerazione nel presente studio di fattibilità anche in relazione allo schema di assetto proposto e al quadro pianificatorio derivante dal Nuovo PRG in corso di approvazione.

6.1 Problematiche e legittimità urbanistica

6.1.1 Ricostruzione storica della vicenda urbanistica di Campo di Mare (1960-2012)

Si riporta di seguito, desumendola dalla deliberazione CC del Comune di Cerveteri, n.47 del 16/11/2015, una breve sintesi della ricostruzione storica della vicenda giuridico-amministrativa di Campo di Mare.

- In data 02/03/1960 viene presentato al Comune di Cerveteri, dalle società "Campo di Mare Bonifiche e Conduzioni S.p.A.", "Agraria Laziale S.p.A." e "Bonifiche di Cerveteri S.p.A.", il Piano di Lottizzazione "Campo di Mare", il quale verrà adottato con delibera CC n.25 del 10/05/1961.
- Il PdL fu da subito incluso nel Programma di Fabbricazione e annesso Regolamento edilizio, i quali furono adottati precedentemente con delibera CC n.22 del 20/09/1960 e resi esecutivi dalla Giunta Provinciale con delibera n.1269 del 09/08/196, infatti erano in corso di approvazione dall'Organo Tutorio competente al momento dell'adozione del PdL stesso, tanto che il Provveditorato alle Opere Pubbliche, con nota n.8737 del 14/07/1961, ha espressamente subordinato l'approvazione del PdL a quella preventiva del Programma di Fabbricazione da parte del Ministero dei LL.PP..
- Con delibera di Giunta Municipale n.182 del 12/12/1962 è stato approvato una convenzione riguardante la Lottizzazione "Campo di Mare" ma che è stata restituita dalla Giunta Provinciale Amministrativa in quanto mancava l'approvazione del PdL da parte dell'organo Tutorio.
- Con delibera di CC n.29 del 27/05/1963, resa esecutiva dalla delibera di GP n.1444 del 27/05/1963, è stata approvato un nuovo schema di convenzione (atto d'obbligo), con cui le società lottizzanti si impegnavano a realizzare opere di urbanizzazione primaria a servizio del comprensorio, come il cavalcavia, la rete viaria, la rete idrica e stazione di pompaggio, rete di distribuzione elettrica e telefonica, impianti di fognatura e quello di depurazione, e si impegnavano a versare la somma di €. 30.000.000 al Comune di Cerveteri.
- Poco tempo dopo, con Voto n.1239 del 26/07/1963 e notificato solo nel 1964 al Comune di Cerveteri, veniva espresso dal Consiglio Superiore dei LL.PP. parere favorevole al Programma di Fabbricazione con suggerimenti riguardanti le previsioni della lottizzazione "Campo di Mare", a causa delle sue proporzioni enormi, per la revisione del piano in favore di una valorizzazione del territorio e del turismo.

- Con delibera di CC n.34 del 11/12/1963 vengono approvati ulteriori elaborati grafici e normativi del PdL “Campo di Mare” contenenti delle rettifiche per l’uniformazione alle norme tecniche del Programma di Fabbricazione e successivamente in esecuzione a tale delibera, in data 27/04/1964, le società proprietarie hanno sottoscritto dal notaio l’atto d’obbligo. Poco dopo con nota n. 13728/S.U. del 04/05/1964, il Ministero del LL.PP. – Provveditorato alle OO.PP. del Lazio, invita il Comune di Cerveteri a rielaborare la previsione della lottizzazione in conformità con quanto espresso dal Consiglio Superiore dei LL.PP..
- Con delibera di CC n. 55 del 05/10/1964 viene adottato il PRG del Comune di Cerveteri, il quale prevedeva per l’area di Campo di Mare l’attuazione della lottizzazione con delle prescrizioni diverse da quelle del Programma di Fabbricazione, adottato con delibera CC n.22/1960.
- Con delibera di C.C. n. 25 del 04/10/1967, per una esigenza di miglioramento e perfezionamento, è stata adottata una nuova stesura del P.R.G. revocando quello già adottato ma rimanendo parzialmente diverso dalla previsione del Programma di Fabbricazione.
- Tra il 1967 e il 1968 vengono rilasciate dal comune alcune licenze edilizie, relative alle zone denominate “Marina di Cerinova”, “L’Approdo”, “Marina di Cerveteri”, “Alga Marina”, “Edilizia il Vigneto” ed “Edilizia Salute”, facenti riferimento alla previsione del PdL “Campo di Mare” presentato inizialmente e senza che il PdL, adottato con delibera CC n.25 del 10/05/91, fosse mai stato approvato dall’Autorità Tutoria.
- In data 21/05/1968 la Società Ostilia S.p.A. è subentrata, per incorporazione e fusione alle Società “Campo di Mare Bonifiche e Conduzioni S.p.A.”, “Agraria Laziale S.p.A.” e “Bonifiche di Cerveteri S.p.A.” nella proprietà delle aree della lottizzazione di Campo di Mare fatta eccezione per le zone sopra citate, con licenza edilizia già rilasciata. Tra il 1968 e il 1970 il Comune di Cerveteri ha rilasciato anche alla società Ostilia Spa varie licenze edilizie relative all’attuazione di alcuni comparti edificatorie della lottizzazione “Campo di Mare”.
- In merito al PRG del Comune di Cerveteri, adottato con delibera di CC n.25 del 04/10/1967, il Consiglio Superiore dei LL.PP, con Voto n.35 del 13/01/1970, ha espresso parere favorevole ma con modifiche ed integrazioni rispetto alla lottizzazione “Campo di Mare”. Il Ministero dei LL.PP., con nota n. 330 del 20/01/1970, ha comunicato in modo formale quanto detto dal Consiglio Superiore dei LL.PP. e il Comune di Cerveteri con delibera di CC n.32 del 17/04/1970 ha recepito modifiche ed integrazione ma nel contempo ha approvato altri elaborati di PRG, dove le previsioni del PdL “Campo di Mare” sono rimaste inalterate, motivandone le ragioni per lo stato avanzato di esercizio delle opere di urbanizzazione che le edificazioni, in buona parte terminate e costituenti ormai importanti nuclei abitati. In data 28/10/1970 la soc. Ostilia Spa richiede il collaudo di alcune delle opere di urbanizzazione realizzate, quali il cavalcavia ferroviario, la rete di fognatura e di adduzione acque bianche, elettrificazione, illuminazione pubblica, 16 cabine elettriche, acquedotto con annesso serbatoio di accumulo.
- In data 02/02/1971, la Commissione d’Indagine nominata dal ministero dei LL.PP. per la verifica sulla situazione urbanistica-edilizia di alcuni comuni tra cui quello di Cerveteri, ha depositato la propria relazione presso lo stesso Ministero. Da tale indagine emerse che la lottizzazione “Campo di Mare” non risultava approvata come stabilito dall’art.28 della L n. 1150/1942 e successiva modifica dalla Legge Ponte n.765/1967; e la posizione del Comune è irregolare in termini di legittimità del rilascio delle licenze edilizie dopo l’entrata in vigore dell’art. 8 L. 765/1967, le quali licenze edilizie rientrano tra quelle rilasciate alla società Ostilia Spa, ad esclusione di quelle precedentemente rilasciate per i comparti di “Marina di Cerinova”, “L’Approdo”, “Marina di Cerveteri”, “Alga Marina”, “Edilizia il

Vigneto” ed “Edilizia Salute”. Nel contempo il Comune di Cerveteri continua il rilascio di ulteriori n.82 licenze edilizie e viene dato l’inizio lavori nei termini di legge.

- A seguito dell’ultima stesura del PRG adottato nel 1970, prima il Consiglio Superiore dei LL.PP. con Voto n.1622 del 14/12/1971, e successivamente il Ministero dei LL.PP. con nota n.917 del 04/02/1972, danno parere favorevole allo stesso suggerendone però delle modifiche come la limitazione alla sola consistenza edilizia attuale e la trasformazione della zona di espansione di Campo di Mare a zona “Rurale R”. Con delibera di Giunta Municipale n.75 del 10/03/1972 è stata confermata la versione del PRG adottata con delibera n.32/1970. A seguito di ciò il Consiglio Superiore dei LL.PP ha espresso parere favorevole per l’approvazione del suddetto PRG, con le prescrizioni e modifiche d’ufficio disposte con Voto n.1622 del 14/12/1971. Con il decreto Ministeriale dei LL.PP. n.1827 del 31/03/1972 viene approvato il PRG del Comune di Cerveteri con le seguenti condizioni:
 - Limitazione alla sola consistenza edilizia attuale per la zona di espansione autorizzata “Campo di Mare”;
 - Destinare la zona di espansione di “Campo di Mare” a zona “rurale R”;
 - Reperimento di 24 mq/ab di attrezzature e infrastrutture urbanistiche edilizie;
 - Densità fondiaria non superiore a 50 ab/ha, tale da non creare massicci insediamenti;
 - Nuovi PRG possono modificare la lottizzazione dichiarata “fatta salva”.
- L’Assessorato Regionale all’Urbanistica con nota n.2595 del 07/09/1972 ha fatto rilevare al Comune l’illegittimità di n. 82 licenze edilizie rilasciate nel 1971 alla Soc. Ostilia S.p.A. sul presupposto della delibera di CC di approvazione del Piano di Lottizzazione “Campo di Mare” e il Comune, con provvedimento ordinatorio n.5912 del 28/09/1972, ha revocato le licenze edilizie in questione. La soc. Ostilia Spa ha presentato richiesta di sospensione per questo atto impugnato al Consiglio di Stato che accoglie la domanda limitatamente a parte delle licenze edilizie (rif. Delibera di CC n.47 del 16/11/2015).
- Con atto d’obbligo Notaio Sergio Lupi repertorio n.74110 del 10/10/1974, sulla previsione del PRG approvato del D.M. LL.PP. n.1827 del 31/03/1972, la soc. Ostilia Spa ha vincolato ad aree di standard urbanistici a servizio della Lottizzazione di Campo di Mare i 24 mq per abitante prescritti.
- Sulla base di vari ricorsi proposti da privati e dallo stesso Comune di Cerveteri, il Consiglio di Stato, con decisione n. 922/75 del 21/10/1975, ha annullato il D.M. LL.PP. 1827 del 31/03/1972 di approvazione del PRG del Comune di Cerveteri a seguito del distacco della frazione di Ladispoli, diventato Comune autonomo da quello di Cerveteri. A seguito di ciò, il Comune di Cerveteri, con nota n. 2743 del 28/07/1976, ha riproposto alla Regione Lazio, cui nel frattempo erano state trasferite le competenze in materia urbanistica, l’approvazione del P.R.G. di cui alla delibera di C.C. n. 32 del 17/04/1970 esponendo la specifica volontà di mantenere inalterate alcune lottizzazioni, tra cui quella di “Campo di Mare”, secondo la strutturazione e la disciplina della medesima. Con nota n.1161 del 19/02/1977 Il Comune ha trasmesso alla Regione Lazio gli atti e gli elaborati del PRG, approvati a suo tempo dal Ministero dei LL.PP, e con relazione n. 1401 dell’11/07/1979, essa ha espresso parere che gli elaborati dello stesso, con le modifiche prescritte dalla sezione stessa, fossero meritevoli di approvazione. La lottizzazione di campo di Mare, a seguito del ridimensionamento prescritto, veniva congelata nella sua consistenza edilizia attuale di 677.000 mc, di cui si ammetteva recupero, attraverso convenzionamento, dei 24mq/ab da destinare a verde pubblico, parcheggi ed attività collettive. Con delibera di C.C. n. 111 del 22/12/1979, di controdeduzioni al parere regionale, il Comune di Cerveteri ha accolto le prescrizioni regionali relative al comprensorio di Campo di Mare; così la Giunta regionale del Lazio, con deliberazione n.3505 del 07/06/1980, ha approvato il PRG del Comune di Cerveteri in conformità anche con il parere della Sezione

Urbanistica Regionale n.1401 del 11/07/1979. Inoltre, la Giunta regionale ha stabilito, con delibera n.5852 del 06/11/1980, ad integrazione della precedente, che in sede di stipula di convenzione per il reperimento dei 24 mq/ab non si devono considerare i fabbricati che insistono nella fascia dei 300mt dalla battigia, da cui all'art.1 delle L.R. n.30 del 2/07/1974, qualora questi siano stati costruiti e ultimati successivamente all'entrata in vigore di suddetta legge, e verificato con provvedimento formale del Comune da sottoporre all'Assessorato Regionale dell'Urbanistica. Tale verifica si è poi conclusa con le opportune verifiche e il verdetto di legittimità a favore del conteggio di quei fabbricati per il reperimento dei 24 mq/ab.

- Nel frattempo, relativamente al contenzioso giudiziario instaurato tra il Comune e la Soc. Ostilia S.p.A., dopo l'istituzione dei Tribunali Amministrativi Regionali, i ricorsi presentati dalla stessa sono stati trasferiti presso il T.A.R. Lazio, il quale si è espresso confermando la legittimità del provvedimento sindacale di revoca delle licenze edilizie (n.5912 del 28/09/1972). In relazione a ciò, la Soc. Ostilia S.p.A., in data 27/03/1986 e 26/09/1986, quale Società costruttrice, visto che i diritti di proprietà reali erano stati ceduti a terzi, ai sensi dell'art. 31 della Legge n. 47/1985, ha presentato al Comune di Cerveteri numerose domande di Condono Edilizio (n. 97), riguardanti sia gli edifici realizzati con le sopracitate licenze edilizie ritirate, sia edifici dotati di titolo edilizio legittimo ma oggetto di abusi edilizi parziali. Relativamente a ciò, la soc. Ostilia Spa risulta avere versato gran parte delle somme dovute a titolo di oblazione e ha provveduto a integrare la documentazione necessaria all'ufficio tecnico del Comune di Cerveteri, per l'istruttoria di tali domande.
- Con delibera di C.C. n. 100 del 05/08/1991, anche al fine di definire i già menzionati procedimenti di sanatoria edilizia, è stato approvato uno "schema di convenzione" da sottoscrivere con la Soc. Ostilia Spa che è stato poi formalizzato all'atto Notaio Alberto Politi repertorio n. 27359 del 14/12/1991, registrata a Roma il 20/12/1991 e con la quale la società si impegna a:
 - Realizzare, completare e integrare le opere di urbanizzazione primaria e quota parte della secondaria in modo commisurato agli interventi costruttivi realizzati nel termine essenziale di dodici mesi dal rilascio delle concessioni in sanatoria;
 - Cedere a titolo gratuito all'A.C. delle aree di sedime delle opere di urbanizzazione realizzate e da realizzare e le stesse opere di urbanizzazione previo collaudo positivo, contestualmente al rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria da essa stesse richieste;
 - Occuparsi della manutenzione delle opere di urbanizzazione.

Il Comune al contempo si impegna a:

- Rilasciare le concessioni in sanatoria per gli immobili di cui Ostilia Spa aveva fatto richiesta, nonché a rilasciarne i certificati di agibilità e/o agibilità.

Questo atto d'obbligo allo stato di fatto non costituiva e non costituisce una convenzione urbanistica a tutti gli effetti, ma si presenta come un contratto tra le due parti in questione, il Comune di Cerveteri e la soc. Ostilia Spa, in quanto esso impone il rilascio delle concessioni in sanatoria come stimolo e incentivo alla cessione delle aree destinate a standard urbanistici, in misura di 24 mq/ab, quando in realtà queste sono già previste, su esplicita disposizione della Giunta Regionale del Lazio, contenuta all'interno della delibera n.3505 del 07/06/1980 di approvazione del suddetto PRG, all'interno del PRG approvato e pubblicato nel BUR del Lazio con avviso n.4 del 10/02/1981. Inoltre, tale contrattualizzazione, secondo la nota n.8303 del 21/10/1996 dell'Assessorato all'Urbanistica della Regione Lazio, è in contrasto con le previsioni di legge e per la lottizzazione non risulta indicata la destinazione di PRG.

- Il Consiglio di Stato – Sezione IV - con sentenza n. 211/97 del 26/11/1996, depositata in segreteria il 07/03/1997, ha definitivamente respinto il ricorso presentato dalla Soc. Ostilia S.p.A.

avverso la sentenza del TAR del Lazio – Sez. III - n. 2099 del 07/06/1986, confermando la legittimità del provvedimento Sindacale di revoca n. 5912 del 28/09/1972 affermando e precisando che la presente controversia è relativo all'annullamento di parte delle licenze edilizie, relative a immobili i cui lavori erano appena iniziati. Allo stato di fatto sono presenti n.27 immobili privi di licenza edilizia, n.55 immobili con abusi edilizi ma regolare titolo abilitativo. Per n.82 immobili il comune è ricorso alla determinazione del "danno ambientale", dovuto ai sensi dell'art. 15 della Legge n. 1497/39 (ora art. 147, comma 5, D.Lgs n. 42/2006). Il Comune ha notificato alla Società Ostilia, in data 01/02/2008, il precetto per il pagamento delle somme dovute in forza alle suddette ingiunzioni, oltre le spese accessorie, cosa che ha indotto la Società a proporre appello sia avverso le sentenze del TAR del Lazio sia avverso quelle del Tribunale di Civitavecchia, anche queste puntualmente rigettate nelle opportune sedi. A definizione del contenzioso instauratisi, l'Amministrazione Comunale e la Soc. Ostilia Spa si è sottoscritto un atto di transizione in data 21/07/2009, e successive integrazioni, con il quale la società si impegna a corrispondere quanto dovuto per il "danno ambientale" in forma rateizzata e ad eseguire interventi di manutenzione delle opere di urbanizzazione della lottizzazione. La società ha adempiuto alle obbligazioni ma non ha mai portato a termini i patti stipulati nella convenzione repertorio n.27359 del 14/12/1991, negando così la possibilità all'Amministrazione Comunale di diventare proprietaria delle aree pubbliche previste.

6.1.2 Definizione dell'attuale situazione giuridico-amministrativa (2015-OGGI)

Nel 2015 il Comune di Cerveteri adotta il documento preliminare di indirizzo per la formazione del nuovo PRG con delibera CC n.26 del 30/07/2015, avviando così il processo di formazione della variante generale al PRG vigente ad oggi ancora in itinere.

Con delibera di CC n.1 del 14/01/2016 viene adottata la Perimetrazione del nucleo edilizio abusivo del Comprensorio di "Campo di Mare" che definiva i confini del nucleo abusivo di Campo di Mare comprensivo di tutte le aree libere necessarie per il reperimento dei 24 mq/ab di standard urbanistici suddetti. Tale perimetrazione si configura la base di un processo di sviluppo di una Variante Speciale di PRG. Allo stato attuale la soc. Ostilia Spa non ha presentato, a fronte dell'adozione di tale documento, alcuna proposta di Variante Speciale.

Con deliberazione di CC n.18 del 2/05/2017, il Comune di Cerveteri adotta il Nuovo PRG (Variante Generale di PRG). Il Nuovo PRG, ancorché ancor non approvato, prevede, per l'ambito della perimetrazione del nucleo abusivo l'attuazione di un piano di recupero dei Nuclei Abusivi, ai sensi delle L.28/80, e per un ambito più allargato, l'attuazione di un Print (Programma Integrato di Intervento) ai sensi dell'Art. 16, Legge n. 179/92, nonché della L.R. n. 22/1997, così come modificata dalla L.R. n. 10/2011.

La Pubblica Amministrazione del Comune di Cerveteri quindi, con la delibera di CC n.1 del 14/01/2016, ha proceduto alla adozione della perimetrazione del "nucleo abusivo di Campo di Mare", avviando un percorso di "sanabilità" della lottizzazione che prevede la redazione di una Variante Speciale per il recupero dei Nuclei Abusivi, riqualificazione e razionale inserimento territoriale e urbano, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 02/05/1980, n. 28 e dell'art. 29 della Legge 28/02/1085 n. 47 e s.m.i., della lottizzazione stessa.

6.2 La Variante Speciale di recupero dei Nuclei Abusivi

6.2.1 Riferimenti Normativi e Contenuti Sintetici della variante Speciale di recupero dei nuclei Abusivi

La Variante Speciale di recupero dei Nuclei Abusivi è necessaria nella condizione A, dunque, nella situazione ante approvazione del Nuovo PRG in itinere. Essa viene redatta per operare una trasformazione rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico generale vigente e segue quanto indicato dall'art. 4 delle L.28/80. La Variante Speciale, di cui al suddetto articolo, deve comprendere tutte le modifiche tali da rendere possibili il razionale inserimento del nucleo nel territorio. Essa deve contenere la relazione tecnica, gli elaborati grafici contenenti l'analisi dello stato di fatto, l'entità volumetrica del nucleo abusivo, infrastrutture e attrezzature esistenti, nonché il reperimento di tutte le aree a standard urbanistici, anche nelle aree esterne alla perimetrazione ma adiacenti, con relativa modifica della perimetrazione. Tutti gli interventi devono essere resi necessari dalla riqualificazione urbanistica dell'area e nel caso in cui la variante comporti un aumento dell'insediamento, essa dovrà contenere gli opportuni provvedimenti compensativi.

La Variante Speciale dei Nuclei Abusivi è di specifica iniziativa pubblica.

6.2.2 Iter procedurale di costituzione della Variante Speciale di recupero dei Nuclei Abusivi di iniziativa pubblica

La procedura di approvazione di una Variante Speciale segue quella di una variante al PRG:

- 1) Un responsabile all'interno dell'ufficio tecnico comunale si occupa di redigere una Perimetrazione del Nucleo Abusivo, ai sensi dell'art.1 e 2 delle L.28/80, o su commissione lo affida a uno studio tecnico competente. Esso deve contenere:
 - Relazione tecnico-illustrativa;
 - Elaborati grafici contenenti la perimetrazione e tutte le indicazioni sugli immobili.
- 2) La Perimetrazione verrà pubblicata e depositata in segreteria comunale per un periodo di 30 giorni;
- 3) Segue una fase di possibilità di presentazione delle osservazioni;
- 4) Nei trenta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, il consiglio comunale adotta le proprie determinazioni in merito alle osservazioni stesse;
- 5) Il Comune è tenuto a trasmettere tutta la documentazione alla Regione che è tenuto ad esercitare potere di vigilanza.
- 6) A seguito di questa fase preliminare il Comune è tenuto a redigere la variante, di cui all'art.4 della L.28/80, che non sarà soggetta a preventiva autorizzazione e, dunque, procederà diretto all'adozione della stessa, completa con verifica di assoggettabilità.
- 7) Dall'adozione, la variante viene depositata nella Segreteria comunale per la durata di 30 giorni consecutivi.
- 8) Fino a 30 giorni dopo la scadenza del periodo di deposito possono presentare osservazioni le Associazioni sindacali e gli altri Enti pubblici ed istituzioni interessate;

- 9) La Variante Speciale viene poi approvata con decreto ministeriale dei LL PP;
- 10) Il decreto di approvazione viene poi pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica e la variante viene approvato presso il Comune.

La Variante Speciale per il recupero dei Nuclei Abusivi può assumere, secondo l'art. 9 delle L.28/80, la configurazione, sin da subito, di piano particolareggiato quando viene redatta secondo i seguenti criteri:

- Indicazioni sulle superfici stradali e i parcheggi pubblici;
- Indicazione sugli spazi destinati agli standard urbanistici come da DM 1150/42;
- Indicazione sulle aree soggette a vincoli e quindi da sottrarre all'edificazione;
- Indicazione della zonizzazione delle aree destinate all'edificazione con specifiche norme rispetto le caratteristiche delle volumetrie e delle destinazioni d'uso.

Se non vengono seguite le indicazioni date dal suddetto art.9 L.28/80, sarà necessario completare l'iter della Variante Speciale per il recupero dei Nuclei Abusivi, ai sensi dell'art. 8 della stessa legge L.28/80, con un piano particolareggiato o piano di lottizzazione convenzionata interno al nucleo abusivo perimetrato, che potrà essere sia di iniziativa pubblica, che privata.

6.2.3 Riferimenti Normativi e Contenuti Sintetici del Piano Particolareggiato

Il Piano particolareggiato (PP), disciplinato dalle L. 1150/1942 modificata e integrata con L. 765/1967, e dalla L. 47/1985, è il principale strumento di attuazione del PRG. L'obiettivo è di precisare in dettaglio l'assetto definitivo delle sistemazioni delle singole zone interne al PRG.

La formazione del PP è di competenza esclusivamente comunale e a livello esecutivo deve indicare:

- le reti stradale e i principali dati altimetrici;
- le masse e le altezze delle costruzioni lungo le principali strade e piazze;
- gli spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;
- gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia;
- le suddivisioni degli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata nel piano;
- gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- la profondità delle zone laterali a opere pubbliche, la cui occupazione serva ad integrare le finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future;
- gli spazi eventualmente riservati ai centri commerciali all'ingrosso e al dettaglio, ivi compresi i mercati rionali, ed i grandi esercizi di vendita, con superficie superiore ai 1500 mq, esclusi magazzini e depositi.

L'iter procedurale di costituzione di un PP di iniziativa pubblica sarà:

- 1) Un responsabile all'interno dell'ufficio tecnico comunale si occupa di redigere il Piano Particolareggiato e relativo progetto preliminare, o su commissione lo affida a uno studio tecnico competente.
- 2) Il Consiglio Comunale adotta il Piano Particolareggiato che presenterà tutti gli elaborati del caso;

- 3) Il PP verrà pubblicato e depositato in segreteria comunale per un periodo di 30 giorni e contemporaneamente trasmesso al Comitato regionale di controllo;
- 4) Segue una fase di possibilità di presentazione delle osservazioni, per una durata totale di sessanta giorni;
- 5) Viene presentato il progetto definitivo, adeguato alle prescrizioni contenute nell'adozione e nelle osservazioni;
- 6) Il Consiglio Comunale approva il Piano particolareggiato e il suo relativo progetto definitivo;
- 7) Il progetto definitivo viene dunque pubblicato sul B.U.R.

7. IL PROGETTO DELLA VARIANTE SPECIALE

7.1 Gli obiettivi del medio e lungo periodo

L'iniziativa dell'amministrazione comunale di redigere la "VARIANTE SPECIALE PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO ABUSIVO DI CAMPO DI MARE" nasce alcune esigenze di verificare:

- la possibilità di concludere un lungo e problematico percorso attuativo con una proposta che apra alla riqualificazione dell'area costiera di Cerveteri
- l'efficacia e la fattibilità tecnico giuridico amministrativa della procedura prevista dal Nuovo PRG in fase di attuazione per l'area di Campo di Mare
- la possibilità di reperire risorse aggiuntive, derivanti da una diversa trasformazione dello spazio locale, al fine di finanziare gli interventi di riqualificazione stessi (e in special modo la riqualificazione del Waterfront e la costruzione di un'offerta turistica costiera diversificata ma a servizio di tutto il territorio comunale).

In effetti, negli ultimi anni si è riscontrata una considerevole attenzione alla localizzazione dell'ambito di intervento nell'ambito dell'area metropolitana romana, la quale appare fortemente valorizzata: il territorio comunale ha una sua buona "vascolarizzazione" infrastrutturale (sia su gomma che su ferro) e rappresenta ad oggi uno dei centri più dinamici demograficamente dell'area metropolitana romana.

Appare evidente che il processo di trasformazione complessivo dell'ambito di Campo di Mare, una volta portato a termine produrrà effetti, diretti ed indiretti, sia sulla fascia costiera (e non solo quella ceretana) che sull'intero territorio comunale, perché:

- Modificherà forme d'uso, esigenze e interessi legati alla vita quotidiana dei residenti come di chi usa il territorio a vario titolo e principalmente per il tempo libero e il turismo.
- Offrirà opportunità per gli operatori economici, italiani e stranieri, non solo legati al mercato immobiliare, ma anche alla realizzazione di attrezzature per il turismo e ai servizi;
- Permetterà di valorizzare un sistema connettivo naturale di continuità sia parallelo alla costa (connettendo il waterfront urbano con il parco del litorale da una parte e con l'area protetta di Torre Flavia dall'altra) che trasversale (la tenuta di Montetosto a Mare e il grande parco territoriale di progetto) che vivifica riconnettendole le aree verdi di diversa estensione e gran parte del sistema

ambientale costiero, configurando suggestività ulteriori per pensare ad un territorio che trae la sua forza ed originalità dal rapporto con la natura.

7.2 Analisi delle superfici, delle volumetrie aggiuntive e dati urbanistici

La “Perimetrazione del Nucleo Abusivo del Comprensorio di Campo di Mare” ex art. 1, comma 2, della L.R. n. 28/80 ai fini della redazione di una Variante Speciale per il relativo recupero, la riqualificazione ed il razionale inserimento territoriale e urbano, ai sensi dell’art. 4 della L.R. 02/05/1980, n. 28 e dell’art. 29 della Legge 28/02/1085 n. 47 e s.m.i.” è stata adottata con delibera di CC n°1 del 2016 al fine di perseguire il recupero, la riqualificazione e il razionale inserimento territoriale e urbano della zona e apre la strada alle procedure di recupero dell’area secondo quanto stabilito dalla legge stessa.

L’ambito di intervento, definito dalla Perimetrazione del Nucleo Abusivo del Comprensorio di “Campo di Mare” ha al suo interno diverse aree libere, assoggettate al Nucleo Abusivo e da destinare:

- All’edificazione aggiuntiva che il Nuovo PRG definisce pari a 16.000 mq di SUL (di cui un massimo del 20% non residenziale come previsto dalla L.R.28/80) ed indice UT di 0,2 mq/mq;
- Al reperimento delle aree destinate a Standard Urbanistici per un valore di 24 mq/ab (confermando così quanto stabilito nella Delibera C.C. n° 100/1991).

Vista la forte vocazione turistica e per il tempo libero del nucleo di campo di Mare si è scelto di articolare le aree a standard di 24 mq/ab) destinando:

- 12 mq/ab Aree di verde pubblico
- 4,5 mq/ab Aree per l'istruzione
- 2 mq/ab Aree per servizi locali
- 5,5 mq/ab Parcheggi

Nella seguente tabella sono riportati i principali dati progettuali relativi allo stato attuale del Nucleo Abusivo con valutazione delle superfici fondiariale, i volumi edificati, l’indice fondiario If e gli abitanti teorici relativi alla Lottizzazione (considerando uno standard abitativo di 80 mc/abitante). La tabella è stata ricavata dalla verifica e dalla correzione dei dati allegati alla Deliberazione di Consiglio Comunale n.1 del 14/01/2016. Inoltre, il patrimonio costruito esistente è stato accorpato, secondo la classificazione riportata dall’elaborato A11 “Lo stato di diritto delle edificazioni”, in 5 comparti (vedi tabella pag. 65).

COMPARTI FONDIARI	Superficie Fondiarie	Volume Residenziale	Vol. Non Residenziale	Totale Volume	If	Abitanti Teorici
	mq	mc	mc	mc	mc/mq	
1) Campo Di Mare zona centrale (comparti A con licenza edilizia, Comparti B con licenza edilizia e richiesta in sanatoria)	187.764	204.400	2.053	206.453	1,13	2.555
2) Campo di Mare Lungomare dei Navigatori Etruschi (Comparti C con licenza edilizia annullata e richiesta in sanatoria)	77.961	122.145	8.576	130.721	2,19	1.527
3) Lottizzazioni Edilizia Salute, Edilizia	44.077	98.270	-	98.270	2,42	1.228

COMUNE DI CERVETERI

VARIANTE SPECIALE PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO ABUSIVO DI CAMPO DI MARE

Vigneto, Marina di Cerveteri, Alga Marina (comparti D con licenza edilizia e richiesta in sanatoria)						
4) Marina di Cerenova (comparti E con licenza edilizia e richiesta in sanatoria)	37.071	26.061	-	26.061	0,71	326
5) Lottizzazione L'approdo (Comparti F con licenza edilizia e richiesta in sanatoria)	26.491	41.868	-	41.868	1,58	523
TOTALE	373.364	492.744	10.629	503.373	1,61	6.159

In sede di redazione della Variante Speciale è stato previsto un completamento con inserimento di ulteriori 16.000 mq. di Superficie Utile Lorda (SUL) aggiuntiva (già compresa all'interno del fabbisogno complessivo dello strumento urbanistico generale adottato) di cui almeno l'80% dovrà essere residenziale che viene così ripartita:

SUL aggiuntiva	SUL teorica	IF	Sf	SUL effettiva	Abitanti	Standard
% mix funzionale	mq	mq/mq	mq	SUL mq	n.	24 mq/ab
80% residenziale	12.800	0,35	26.638	9.323	373 (372,9)	8.952
		0,2	18.412	3.682	147 (147,2)	3.528
20% ricettività turistica	3.200	0,2	14.750	2.950		2.360
TOTALE	16.000		59.800	15.955	520	14.840

Anche in questo caso gli abitanti aggiuntivi sono stati calcolati secondo il parametro di 25 mq di Sul per abitante. In sintesi, le aree a standard che sono state individuate in fase di redazione della Variante Speciale per il nucleo abusivo di Campo di Mare riguardano i 6.159 abitanti teorici e i 520 abitanti aggiuntivi per un totale di 6.679 abitanti totali e sono articolate in:

	Abitanti esistenti	Abitanti aggiuntivi	Abitanti totali	
	6159	520	6.679	abitanti
Standard totali	147.816	12.480	160.296	mq
Aree di verde pubblico (12 mq/ab)	73.908	6.240	80.148	mq
Aree per l'istruzione (4,5 mq/ab)	27.715	2.340	30.055	mq
Aree per servizi locali (2 mq/ab)	12.318	1.040	13.358	mq
Parcheggi (5,5 mq/ab)	33.875	2.860	36.735	mq
	Standard esistenti	Standard aggiuntivi	Standard totali	
Standard aree non residenziali	2.126	2.360	4.486	mq
Standard totali residenziali + non residenziali	149.942	14.840	164782	mq

Tali aree insieme all'urbanizzazione primaria dovranno essere cedute gratuitamente al comune così come stabilito nell'art. 6 della L.R. 28/80. L'edificazione aggiuntiva risulta distribuita secondo la seguente tabella

	SF mq.	SUL mq.
1. Aree residenziali a media densità (Ier 0,35 mq/mq)		
1.1	19.150	6.703
1.2	7.488	2.621
Totale	26.638	9.323
2. Aree residenziali a bassa densità (Ier 0,2 mq/mq)		
2.1	720	144
2.2	1559	312
2.3	2041	408
2.4	1747	349
2.5	950	190
2.6	1912	382
2.7	3090	618
2.8	6.393	1.279
Totale	18.412	3.682
3. Aree turistico ricettive (Ier 0,2 mq/mq)		
3.1	14.750	2.950
TOTALE	59.800	15.955

Tabella riassuntiva della distribuzione delle superfici fondiariae e delle SUL residenziali e non residenziali

		Standard minimi	Standard effettivi
Abitanti totali 6.679			
Aree di verde pubblico (12 mq/ab)	mq	80.148	101.800
Aree per l'istruzione (4,5 mq/ab)	mq	30.055	34.500
Aree per servizi locali (2 mq/ab)	mq	13.358	14.020
Parcheggi (5,5 mq/ab)	mq	36.735	38.200
Standard totali	mq	160.296	188.520
Standard aree non residenziali	mq	4.486	5.490
Standard totali residenziali + non residenziali	mq	164782	194.010

Tabella riassuntiva degli standard minimi da prevedere e degli standard effettivi di progetto



Le aree di completamento previste di ulteriori 16.000 mq. di SUL (80% ameno residenziale)